

SIIC DE PARIS
Groupe REALIA

DOCUMENT DE REFERENCE 2008



SIIC DE PARIS SA

RCS de Paris 303 323 778

24, place Vendôme - 75001 Paris - Tél : +33 (0)1 56 64 12 00 - Fax : +33 (0)1 56 64 12 13

www.siicdeparis.fr

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2009, conformément aux articles 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires.

Il est précisé que le présent document de référence fait également office de Rapport Financier Annuel (RFA). Une table de concordance présentant les informations requises par ce dernier document est présentée en annexe 2.

Des exemplaires du présent Document de Référence sont disponibles sans frais :

- au siège social de la Société SIIC de Paris,
- sur le site internet de la Société (www.siicdeparis.fr),
- ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

En application de l'article 28 du règlement CE N°809/2004 de la Commission Européenne, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés pour les exercices clos le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2006, inclus respectivement dans le document de référence sous le numéro D.08-0409 déposé auprès de l'AMF le 19 mai 2008 et le document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.07-0415 le 03 mai 2007, sont incorporés par référence au présent document.
- Les comptes sociaux et rapports des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux pour les exercices clos le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2006, inclus respectivement dans le document de référence déposé auprès de l'AMF le 19 mai 2008 sous le numéro D.08-0409 et le document de référence déposé auprès de l'AMF le 03 mai 2007 sous le numéro D.07-0415, sont incorporés par référence au présent document.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. PERSONNES RESPONSABLES	8
1.1. Dénomination de la personne responsable	8
1.2. Attestation de la personne responsable	8
CHAPITRE 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	9
2.1. Dénomination des contrôleurs légaux des comptes	9
2.1.1. Commissaires aux comptes titulaires	9
2.1.2. Commissaires aux comptes suppléants	9
2.2. Contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été re-désignés	10
2.3. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	10
CHAPITRE 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	11
3.1. Informations financières résumées	11
3.2. SIIC de Paris et la bourse	14
CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUE	16
4.1. Risques liés à l'activité	16
4.1.1. Risques clients / risques locatifs	16
4.1.2. Risques liés à la commercialisation de surface vacante	17
4.1.3. Risques liés à la valorisation des immeubles de placement	17
4.1.4. Risques liés aux opérations de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers	18
4.1.5. Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers	19
4.1.6. Risques liés aux fournisseurs et autres prestataires	19
4.2. Risques financiers	20
4.2.1. Risques de liquidité – Financement du besoin en fonds de roulement	20
4.2.2. Risques de taux	21
4.2.3. Risques de change	21
4.2.4. Risques sur actions	21
4.2.5. Risques liés aux engagements pris par le groupe – Hors bilan	23
4.3. Risques juridiques, réglementaires et fiscaux	24
4.3.1. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique	24
4.3.2. Faits exceptionnels et litiges	24
4.3.3. Réglementation et risques liés à son évolution	24
4.3.4. Risques fiscaux et risques liés au régime SIIC	25
4.4. Risques liés à la gouvernance de la Société	27
4.4.1. Risques liés à l'influence exercée sur la Société par son actionnaire de référence	27
4.4.2. Risques liés à la dépendance à l'égard des dirigeants et des collaborateurs clés	28
4.5. Risques résultant de l'exercice par la Société de son activité	28
4.5.1. Conséquences environnementales de l'activité	28
4.6. Assurances et couverture des risques	30
CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	31
5.1. Histoire et évolution de la Société	31
5.1.1. Raison sociale et nom commercial	31
5.1.2. Lieu et numéro d'enregistrement	31
5.1.3. Date de constitution et durée de vie	31
5.1.4. Autres informations concernant SIIC de Paris	31
5.1.5. Evénements importants dans le développement des activités de SIIC de Paris	32

5.2. Investissements _____	33
5.2.1. Principaux investissements réalisés au cours de l'exercice _____	33
5.2.2. Principaux investissements en cours et méthode de financement _____	34
5.2.3. Stratégie d'investissements et engagements fermes _____	34
CHAPITRE 6. APERCU DES ACTIVITES _____	36
6.1. Principales activités _____	36
6.1.1. Activité patrimoniale _____	37
6.1.2. Activité technique _____	41
6.1.3. Activité de commercialisation _____	45
6.1.4. Activité locative _____	46
6.2. Principaux marchés _____	52
6.2.1. Les marchés sur lesquels SIIC de Paris intervient _____	52
6.2.2. Le marché de bureaux en Île-de-France _____	53
6.3. Evénements exceptionnels ayant influencé l'activité _____	54
6.4. Degré de dépendance de SIIC de Paris à l'égard des baux commerciaux _____	54
6.5. Position concurrentielle de SIIC de Paris _____	55
6.5.1. Parmi les acteurs du marché de bureaux en Île-de-France _____	55
6.5.2. Au sein du compartiment SIIC _____	55
6.6. Stratégie et vision d'entreprise _____	57
CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME _____	58
7.1. Périmètre du groupe _____	58
7.2. Principales filiales _____	59
CHAPITRE 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS _____	60
8.1. Propriétés immobilières louées _____	60
8.1.1. Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années _____	62
8.2. Facteurs environnementaux pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles _____	63
CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT _____	64
9.1. Situation financière _____	64
9.2. Résultat d'exploitation consolidé _____	66
9.2.1. Evolution du résultat d'exploitation consolidé _____	66
9.2.2. Facteurs importants influant sur le revenu d'exploitation _____	67
9.2.3. Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets consolidés _____	67
9.2.4. Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique _____	67
CHAPITRE 10. TRESORERIE ET CAPITAUX _____	68
10.1. Capitaux propres consolidés _____	68
10.2. Source, montant et description des flux de trésorerie consolidés _____	69
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement _____	71
10.3.1. Structure de la dette consolidée au 31 décembre 2008 _____	71
10.3.2. Ratio loan-to-value _____	74
10.3.3. Actif net réévalué _____	74
10.4. Restriction éventuelle à l'utilisation de capitaux _____	75
10.5. Sources de financement attendues pour honorer les engagements pris _____	75
CHAPITRE 11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES _____	76
CHAPITRE 12. INFORMATION SUR LES TENDANCES _____	77
12.1. Principales tendances ayant affecté l'activité depuis le dernier exercice _____	77

12.2. Eléments susceptibles d'influer sur les perspectives de SIIC de Paris _____	77
CHAPITRE 13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE _____	78
CHAPITRE 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE _____	79
14.1. Informations générales _____	79
14.1.1. Direction générale _____	79
14.1.2. Membres du Conseil d'Administration _____	79
14.1.3. Profil des administrateurs et dirigeants _____	82
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale _____	84
CHAPITRE 15. REMUNERATION ET AVANTAGES _____	85
15.1. Rémunérations et avantages en nature attribués aux administrateurs de SIIC de Paris _____	85
15.1.1. Rémunération _____	85
15.1.2. Jetons de présence _____	85
15.1.3. Eléments complémentaires _____	86
15.2. Sommes provisionnées ou constatées par SIIC de Paris ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages _____	87
CHAPITRE 16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION _____	88
16.1. Direction et administration de la société _____	88
16.1.1. Direction de la Société _____	88
16.1.2. Administration de la Société _____	88
16.2. Informations sur les contrats de services _____	94
16.3. Informations relatives aux comités _____	95
16.3.1. Présentation générale des différents comités _____	95
16.3.2. Censeurs _____	97
16.4. Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France _____	97
16.5. Rapport sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise _____	98
16.5.1. Rapport du président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne _____	98
16.5.2. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la Société SIIC de Paris _____	109
CHAPITRE 17. SALAIRES _____	111
17.1. Effectif _____	111
17.2. Participations et stock options _____	111
17.3. Accord prévoyant une participation des salariés au capital de SIIC de Paris _____	113
17.3.1. Les actions gratuites _____	113
17.3.2. Options de souscription et d'achat d'actions _____	114
17.4. Nomination d'actionnaires salariés en qualité d'administrateurs _____	116
CHAPITRE 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES _____	117
18.1. Répartition du capital _____	117
18.1.1. Actionnariat au 31 décembre 2008 _____	117
18.1.2. Mouvements significatifs des trois dernières années _____	118
18.1.3. Déclarations de franchissement de seuil au cours des 3 derniers exercices _____	119
18.1.4. Autodétention et programme de rachat d'actions _____	120
18.1.5. Offres publiques d'achat ou d'échange et garantie de cours _____	123
18.2. Droits de vote des principaux actionnaires _____	123

18.3. Détention ou contrôle de SIIC de Paris _____	123
18.4. Accord pouvant entraîner un changement de contrôle _____	124
18.4.1. Pacte d'actionnaires _____	124
18.4.2. Autres accords _____	124
CHAPITRE 19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES _____	125
19.1. Description des conventions _____	125
19.1.1. Conventions et engagements autorisés par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice _	125
19.1.2. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice _____	125
19.2. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées _____	128
CHAPITRE 20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR _____	131
20.1. Informations financières historiques – Bilan et comptes annuels sociaux _____	131
20.1.1. Bilan _____	131
20.1.2. Comptes annuels sociaux _____	133
20.1.3. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives _____	134
20.2. Informations financières proforma _____	158
20.3. Etats financiers consolidés _____	158
20.3.1. Bilan consolidé _____	158
20.3.2. Comptes annuels consolidés _____	160
20.3.3. Tableau de variation des capitaux propres _____	161
20.3.4. Tableau des flux de trésorerie _____	162
20.3.5. Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives _____	163
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles _____	196
20.4.1. Comptes Sociaux _____	196
20.4.2. Comptes consolidés _____	198
20.5. Date des dernières informations financières _____	200
20.6. Informations financières intermédiaires et autres _____	200
20.7. Politique de distribution des dividendes _____	200
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage _____	201
20.9. Changements significatifs de la situation financière ou commerciale _____	201
CHAPITRE 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES _____	202
21.1. Capital social _____	202
21.1.1. Montant du capital souscrit _____	202
21.1.2. Actions non-représentatives du capital _____	202
21.1.3. Autodétention _____	202
21.1.4. Capital autorisé non-emis _____	202
21.1.5. Conditions régissant tout droit ou obligation visant à augmenter le capital _____	202
21.1.6. Capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option _____	203
21.1.7. Evolution du capital social au cours de l'exercice _____	203
21.2. Actes constitutifs et statuts _____	203
21.2.1. Objet social de SIIC de Paris (article 2 des statuts) _____	203
21.2.2. Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance _____	204
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions _____	208
21.2.4. Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires _____	209

21.2.5. Conditions régissant les convocations des assemblées générales et de leur admission	210
21.2.6. Conditions pouvant différer, retarder ou empêcher un changement de contrôle	211
21.2.7. Fixation du seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	211
21.2.8. Conditions régissant les modifications du capital	212
CHAPITRE 22. CONTRATS IMPORTANTS	214
CHAPITRE 23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS	215
CHAPITRE 24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	216
24.1. Publication des 12 derniers mois	217
CHAPITRE 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	219
Annexe 1 – Index des tableaux, graphiques, et autres tables du document de référence	220
Annexe 2 - Table de concordance avec le rapport financier annuel	223
Annexe 3 – Table de concordance avec le rapport de gestion	224

CHAPITRE 1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1. DENOMINATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général, est la personne responsable du présent document de référence.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné
24, place Vendôme, 75001 PARIS
Tél. : 01 56 64 12 00
Fax : 01 56 64 12 13

1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et les informations qui relèvent du rapport de gestion dont une table de concordance figure en annexe 2 du présent document, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2008 présentés dans ce document ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au paragraphe 20.4. (*Vérification des informations financières historiques annuelles*), qui contient une observation relative à l'application anticipée au 1^{er} janvier 2008 de la norme IAS 23. »

Fait à Paris, le 21 avril 2009.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné
Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

CHAPITRE 2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. DENOMINATION DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, avenue de Villiers

92208 Neuilly sur Seine Cedex

Date de premier mandat : 1988

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.

CABINET SEREG

21, rue des Favorites

75015 Paris

Date de premier mandat : 2003

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Cabinet appartenant à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris.

2.1.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

CABINET TUILLET ASSOCIES

27, rue Dumont d'Urville

75016 Paris

Date de premier mandat : 2003

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008

MONSIEUR ETIENNE BORIS

63, avenue de Villiers

92200 Neuilly sur Seine Cedex

Date de premier mandat : 2006

Echéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

2.2. CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNE, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RE-DESIGNES

La Société précise qu'aucun contrôleur légal n'a démissionné, été écarté ou n'a pas été re-désigné au cours de l'exercice 2008.

2.3. HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX

Le tableau relatif aux honoraires des contrôleurs légaux est présenté au paragraphe 20.3.4. (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*).

CHAPITRE 3. INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

3.1. INFORMATIONS FINANCIERES RESUMEES

CHIFFRES CLES

Table 1. Chiffres clés au 31 décembre 2008

(En millions d'euros sauf données par action)

	31/12/2008		31/12/2007		31/12/2006	
	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales	Données consolidées Normes IFRS	Données Sociales
Immobilisations nettes	958,4	815,4	994,6	858,3	887,6	738,9
Loyers	64,0	52,6	55,5	31,8	33,1	25,0
Résultats de cession d'immeubles	20,2	7,9	2,1	3,1	2,1	3,1
Résultat opérationnel / d'exploitation	35,4	9,2	36,4	26,9	32,5	29,7
Résultat avant impôt de l'exercice	- 0,4	- 18,6	8,8	29,9	45,1	43,2
Résultat après impôt de l'exercice	0,1	- 18,7	8,8	29,9	38,4	41,9
Dividendes distribués		3,4 (1)		25,7		27,9
Donnée par action						
Dividende net		1,75 (1)		13,2		14,3

(1) : Ce montant est celui qui sera soumis au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 04 mai 2009

RESULTAT NET

Les comptes annuels consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 font ressortir un résultat net après impôts de 98 K€ contre 8.789 K€ au 31 décembre 2007. Ce résultat net après impôts résulte notamment d'une provision pour dépréciation d'actifs de 25.328 K€.

CASH FLOW RECURRENT

En dépit de la hausse des revenus locatifs nets de 17,29 % sur l'exercice clos le 31 décembre 2008 et de la baisse des coûts de structure nets de 25,01 %, le cash flow récurrent consolidé accuse une tendance à la baisse, du fait de la dégradation du coût de l'endettement net de plus de 40 %. Il s'établit ainsi à 7,05 € par action en part du Groupe, soit en diminution de 7,99 % par rapport à l'exercice précédent.

Table 2. Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent au 31 décembre 2008

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2008	31/12/2007	Variation	Variation en %
CASH FLOW RECURRENT Part du Groupe	13 771	14 967	(1 196)	-7,99%
Nombre d'actions	1 952 413	1 952 413	-	
CASH FLOW par action	8,60	9,35	-0,75	-7,99%
CASH FLOW par action part du Groupe	7,05	7,67	-0,61	-7,99%

CASH FLOW

Compte tenu des opérations de cessions d'immeubles de placement menées en 2008, et représentant un produit de cession de 54.809 K€, et des cessions de participations financières représentant un revenu total de 22.994 K€, le cash flow total du Groupe SIIC de Paris (le Groupe ou le Groupe SIIC de Paris étant constitué de la Société et des ses filiales consolidées – Pour plus de précisions, se référer au Chapitre 7 du présent document de référence) a connu une évolution très favorable sur la période pour s'établir au 31 décembre 2008 à 40.616 K€ contre 21.213 K€ au 31 décembre 2007.

Table 3. Groupe SIIC de Paris - Cash flow au 31 décembre 2008

(En milliers d'euros sauf données par action)

	31/12/2008	31/12/2007	Variation en K€	Variation en %
RESULTAT OPERATIONNEL NET	35 462	36 400	(938)	-2,58%
Résultat Financier	(35 846)	(27 323)	(8 523)	
Amortissements et provisions	41 000	11 878	29 122	
Autres retraitements	-	258	(258)	
CASH FLOW TOTAL	40 616	21 213	19 403	91,47%
CASH FLOW Part du Groupe	33 305	17 395	15 910	91,47%
Nombre d'actions	1 952 413	1 952 413	1 952 413	
CASH FLOW par action	20,80	10,87	9,94	91,47%
CASH FLOW par action part du Groupe	17,06	8,91	8,15	91,47%

VALORISATION DU PATRIMOINE ET VARIATION DE VALEUR

La valorisation hors droits du patrimoine immobilier du Groupe au 31 décembre 2008 s'établit à 1.233 M€. A périmètre constant, elle subit une baisse de 7,4 % par rapport à la valorisation au 31 décembre 2007, principalement due à la hausse des taux de capitalisation liée à la dégradation générale des marchés immobiliers.

ENDETTEMENT NET ET RATIO LOAN-TO-VALUE (LTV)

Le ratio loan-to-value passe de 50,37 % (valeur du patrimoine hors droits) au 31 décembre 2007 à 53,11 % (valeur du patrimoine hors droits) au 31 décembre 2008, et ce malgré une trésorerie en augmentation et une baisse de la dette conduisant à une réduction de la dette nette de 43.575 K€. Cette baisse de la dette nette du Groupe s'explique par l'amortissement définitif des lignes de crédit non affectées de SIIC de Paris 8^{ème} pour environ 22 M€, suite aux cessions des titres de participation Cofitem-Cofimur et de l'immeuble du 60/62 rue d'Hauteville. La baisse de la valeur du portefeuille de (153.607 K€) vient limiter à l'inverse ces effets positifs sur le ratio loan-to-value.

Table 4. Groupe SIIC de Paris - Loan-to-value au 31 décembre 2008

	<i>(en milliers d'euros)</i>			
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	Variation en K€
Crédit syndiqué long terme	539 687	539 144	-	543
Autres prêts long terme	29 478	31 412	37 757	- 1 934
Autres crédits	27	23 669	535 095	- 23 642
Prêt Groupe	118 000	118 000	-	-
Total Dette Brute	687 192	712 225	572 852	- 25 033
Trésorerie	32 405	13 863	13 251	18 542
Dette Nette	654 787	698 362	559 601	- 43 575
Valeur Droits Inclus des Actifs	1 299 190	1 461 402	1 235 297	- 162 212
Ratio Loan To Value (Droits Inclus)	50,40%	47,79%	45,30%	2,61%
Valeur Hors Droits des Actifs	1 232 860	1 386 467	1 190 231	- 153 607
Ratio Loan To Value (Hors Droits)	53,11%	50,37%	47,02%	2,74%

ACTIF NET REEVALUE

L'actif net réévalué (ANR) de reconstitution (droits inclus) au 31 décembre 2008 est en baisse de 18 % et s'établit à 600.605 K€ contre 732.434 K€ au 31 décembre 2007. Cette baisse est due principalement à la réduction de la valeur du patrimoine qui génère une plus-value potentielle après impôt moindre et, par conséquent une réduction des capitaux propres. D'autres détails concernant l'actif net réévalué sont donnés au paragraphe 10.3.3. (*Actif net réévalué*) du présent document de référence.

Table 5. Groupe SIIC de Paris – Actif net réévalué au 31 décembre 2008

	<i>(En milliers d'euros sauf données par action)</i>		
	31/12/2008	31/12/2007	Variation
ACTIF NET REEVALUE	600 605	732 434	(131 829)
Nombre d'actions	1 952 413	1 952 413	1 952 413
ACTIF NET REEVALUE Par action	307,62	375,14	-18,00%

3.2. SIIC DE PARIS ET LA BOURSE

Les actions SIIC de Paris sont cotées sur Euronext Paris (Compartiment B) sous le code ISIN FR0000057937. Le titre SIIC de Paris fait partie de l'indice « IEIF SIIC France » depuis 2004 et a intégré l'indice « IEIF Europe » depuis le 25 mars 2008.

PRINCIPAUX CHIFFRES STATISTIQUES 2008

Le nombre total d'actions composant le capital social de SIIC de Paris n'a pas varié au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 et s'établit à 1.952.413 actions. Le nombre total de titres échangés en 2008 s'est établi à 5.921 titres, contre 10.100 en 2007, pour un volume total de transactions de 1,7 M€. Il en résulte un nombre moyen mensuel de titres échangés de 493, pour un volume moyen mensuel de transactions de 141 K€. La capitalisation boursière s'établit à 464.674 K€ au 31 décembre 2008.

Le prix moyen des transactions établi sur la base du nombre de titres échangés est de 285,94 € en 2008. Sachant que 416 transactions ont eu lieu sur le titre au cours de l'exercice 2008, pour un montant total de 1.693.058 €, le montant moyen des transactions s'établit à 4.069,85 €.

Le cours moyen du titre s'est établi à 275,61 € en 2008.

Aucune activité hors marché n'a été constatée concernant les titres SIIC de Paris au cours de l'année 2008.

EVOLUTION DES COURS EN 2008

La baisse du cours a été continue sur l'année avec près de 22 % de baisse cumulée :

- Au 02 janvier 2008 : 304,01 €,
- Au 31 décembre 2008 : 238,00 €,
- Plus bas de l'année 2008 : 232,00 € le 23 décembre,
- Plus haut de l'année 2008 : 304,01 € le 02 janvier.

Table 6. SIIC de Paris – Evolution mensuelle du cours de bourse 2008 vs. 2007

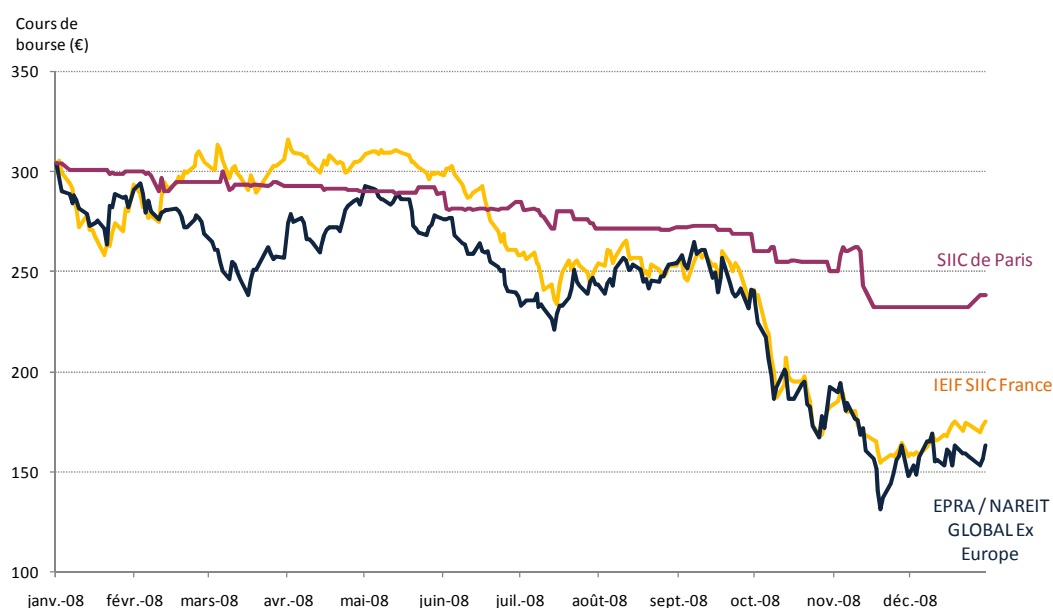
(en euros)

	2008		2007	
	Max.	Min	Max.	Min
Janvier	304,01	299,00	300,00	272,00
Février	300,00	290,00	300,00	290,00
Mars	300,00	291,00	335,00	290,00
Avril	293,00	290,00	326,95	310,00
Mai	291,80	289,00	335,00	305,00
Juin	289,01	281,00	311,99	289,03
Juillet	284,99	271,30	296,89	283,12
Août	271,31	270,60	293,00	280,00
Septembre	273,00	268,80	294,49	282,77
Octobre	268,81	250,00	291,01	289,00
Novembre	262,00	232,00	303,00	289,07
Décembre	238,00	232,00	310,29	295,00
Année entière	304,01	232,00	335,00	272,00

EVOLUTION DU COURS COMPAREE AUX INDICES SECTORIELLES

Les marchés financiers ont été marqués, sur l'année 2008, par un très net recul des valeurs immobilières, l'indice Euronext IEIF SIIC France connaissant une chute de (39,8 %) et l'indice EPRA/NAREIT Global Ex Europe de (46,4 %). Néanmoins, la baisse du cours de l'action SIIC de Paris a été moins importante que celle de la plupart des sociétés comparables du secteur et s'établit à (22 %), passant de 304,01 € au 02 janvier 2008 à 238,00 € au 31 décembre 2008.

Table 7. Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectorielles du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008



CHAPITRE 4. FACTEURS DE RISQUE

4.1. RISQUES LIES A L'ACTIVITE

4.1.1. RISQUES CLIENTS / RISQUES LOCATIFS

L'essentiel du chiffre d'affaires du Groupe SIIC de Paris est représenté par l'activité locative. Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 130.696 m² valorisé à 1.233 M€. Il est composé de 37 actifs immobiliers dont 35 immeubles et 2 ensembles de parkings. Au 31 décembre 2008, le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 158 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble situé 191, rue d'Aubervilliers) dont 36 locataires qui ne louent que des parkings. A la fin de l'exercice 2008, le premier locataire de la Société représentait 17 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 54 % des loyers annuels du Groupe et les 10 premiers locataires représentent 69 % des loyers annuels du Groupe.

La gestion du risque de contrepartie dans l'activité locative du Groupe SIIC de Paris reste, par conséquent, une préoccupation majeure pour le Groupe.

La stratégie clairement affichée de la Société étant la sécurisation des revenus sur le long terme, la qualité, la notoriété et la solidité financière des locataires est l'un des premiers critères retenus. Les choix d'investissement retenus au cours des exercices 2006 et 2007 attestent largement de cette politique. Chacun des cinq immeubles acquis au cours de cette période a pour locataire principal soit une entreprise de tout premier plan – Lafarge ou EDF – soit une administration ou un organisme paraétatique – Ministère de la Justice, CRE, CNES.

Les principaux locataires des autres actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine de la Société et de ses filiales, des entreprises reconnues sur un plan national et également international. La répartition sectorielle des locataires, détaillée au paragraphe 6.1.1. (*Activité patrimoniale*) du présent document de référence, fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris. Cette diversification du risque locatif limite l'exposition aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs d'activités.

Au 31 décembre 2008, le taux de vacance du patrimoine, hors restructuration, est faible.

L'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs, tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100 %.

Le montant brut de créances douteuses de 226 K€ constaté en fin d'exercice dans les comptes consolidés du Groupe SIIC de Paris SA conduit le taux d'impayés de l'exercice à s'établir à 0,31%. Ce montant est provisionné à hauteur de 193 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de l'ensemble de ces créances.

SIIC de Paris conserve une relation étroite avec chacun de ses locataires et assure un suivi actif et régulier de l'échéance des baux afin de prévenir ou limiter tout départ. SIIC de Paris veille également avec ses prestataires gestionnaires experts aux exigences futures et aux attentes de ses locataires. Elle entretient régulièrement son patrimoine avec la réalisation de travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde adéquats.

La Société dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour l'activité locative, qui couvre trois ans de loyers.

4.1.2. RISQUES LIES A LA COMMERCIALISATION DE SURFACE VACANTE

A la fin du bail d'un locataire sans renouvellement du contrat ou après éviction d'un de ses locataires, SIIC de Paris doit procéder à la commercialisation des surfaces vacantes. Cette commercialisation pourrait être impactée par l'importance de la demande correspondant au bien proposé ainsi que par le contexte économique général qui peut rendre plus ou moins longue la durée de commercialisation. Les spécificités du marché actuel, pouvant avoir une incidence sur l'activité de commercialisation de la Société et de ses filiales, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 (*Le marché de bureaux en Ile-de France*) du présent document de référence. Par ailleurs, cette commercialisation dépend également du niveau de loyer attendu sur le bien proposé à la location, niveau de loyer ayant une conséquence directe sur les rendements locatifs dégagés par le Groupe et donc sur ses résultats.

Comme expliqué précédemment, la Société s'efforce de gérer au mieux le risque de contrepartie afin d'éviter les évictions et la recherche de nouveaux locataires, notamment grâce à la mise en place, pour chaque actif, d'un plan prévisionnel sur 5 ans. SIIC de Paris peut ainsi anticiper l'échéance d'un bail non-renouvelé et prévoir au cas par cas, des travaux de rafraîchissement, d'embellissement ou de rénovation lourde lui permettant d'assurer à la fois un entretien régulier de son patrimoine, de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale et répondre aux attentes de ses locataires.

SIIC de Paris analyse au cas par cas, le meilleur équilibre entre le montant des travaux à effectuer et le niveau du loyer de commercialisation possible et consulte à cet effet régulièrement des professionnels experts. Le Groupe s'efforce ainsi d'optimiser les rendements locatifs ainsi que la durée moyenne de commercialisation.

Par ailleurs, la Société a recours à plusieurs professionnels reconnus de la place sur la base de mandats de commercialisation co-exclusifs dont la rémunération est basée au succès, en fonction du respect du calendrier fixé, ce qui permet d'optimiser la durée de commercialisation et les dépenses afférentes.

Compte tenu de la gestion active de ses actifs et de ses locataires, des travaux de rénovation mis en œuvre pour anticiper et répondre aux besoins de ces derniers, et de la veille proactive relative aux échéances des contrats de bail, le Groupe affiche un taux de vacance qu'il estime relativement faible de 4,60 % au 31 décembre 2008. Le Groupe entend mettre en œuvre une politique de commercialisation active visant à réduire ce taux en 2009. Néanmoins, étant donné l'environnement économique actuel, et malgré ses efforts, la Société et ses filiales pourraient enregistrer une augmentation des surfaces vacantes. Cette situation serait susceptible de peser sur le niveau d'activité et les résultats futurs du Groupe.

4.1.3. RISQUES LIES A LA VALORISATION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Certains facteurs peuvent impacter la valeur du patrimoine du Groupe. Les évolutions macroéconomiques comme la baisse de l'activité économique et la diminution des effectifs dans certains secteurs, peuvent influencer la demande de surface de bureaux et donc avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe.

Malgré la situation et la qualité de son patrimoine - situé pour l'essentiel dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris et constitué en grande partie d'immeubles indépendants - qui semble particulièrement adapté pour résister aux cycles immobiliers, le Groupe ne peut exclure que la crise économique actuelle n'affecte en partie son activité et ses résultats.

Les loyers de la Société sont indexés sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC). La Société a mis en place un plan prévisionnel à 5 ans prenant en compte l'indexation des loyers de relocation, les taux de vacance liés aux travaux nécessaires après départ du locataire, ainsi que l'effet des acquisitions en cours ou envisagées. Ce plan prévisionnel permet d'envisager, sauf événement imprévu une progression régulière des loyers de la Société. Il est revu régulièrement, trois fois par an, sur des bases tenant compte des dernières analyses de marché établies par les professionnels de l'immobilier parisien.

Le Groupe SIIC de Paris détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est de faire évoluer progressivement son patrimoine vers les plus hautes normes de qualité environnementale et les meilleurs standards de confort et de sécurité, souhaités par sa cible de locataires, le cas échéant par la mise en œuvre de rénovations lourdes.

Chaque semestre, le patrimoine foncier du Groupe, en ce comprise la quote-part du patrimoine de sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, fait l'objet d'une étude approfondie et d'une valorisation par des experts indépendants.

Ces éléments permettent à la Société et à ses filiales de disposer d'indicateurs financiers fiables et de procéder à un suivi de la valorisation de leur patrimoine.

4.1.4. RISQUES LIÉS AUX OPERATIONS DE CESSIONS ET D'ACQUISITIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

La stratégie de développement de SIIC de Paris est ciblée sur les actifs de bureaux détenus en pleine propriété, situés à Paris dans le quartier central des affaires et développant une surface supérieure à 2.000 m². Les actifs à la vente répondant à ces critères sont peu nombreux, et suivant l'état concurrentiel du marché (voir le paragraphe 4.1.5. (*Risques liés à la concurrence sur les marchés immobiliers*) du présent document de référence), leur acquisition peut s'avérer plus ou moins difficile tant en termes de délai que de conditions de prix. La Société ne peut pas garantir que des opportunités d'acquisition se matérialiseront à des conditions de marché et dans des délais satisfaisants. Par conséquent, la stratégie de développement pourrait être affectée.

Par ailleurs, le processus d'arbitrage concernant certains actifs du portefeuille du Groupe peut également être impacté par les conditions de marché : la Société pourrait ne pas pouvoir céder dans des conditions de marché ou dans des délais satisfaisants certains actifs qui ne correspondraient pas totalement ou plus à sa stratégie et à son positionnement. De fait, les conditions macro-économiques défavorables actuelles, n'ont pas permis de mener à son terme le plan de cession prévu initialement pour l'exercice 2008. Des réflexions sont aujourd'hui en cours en vue de le poursuivre sur la période 2009 - 2010, après réajustement des objectifs aux conditions de marché.

La Société veille constamment aux évolutions macroéconomiques et spécifiques du marché immobilier afin de les anticiper au mieux, et de garantir sur le long terme, l'adaptation de sa politique d'acquisitions et de cessions.

Par ailleurs, les projets d'acquisition ou de cession d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction après leur examen par le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration de la Société. Les diligences techniques sont en outre effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.

4.1.5. RISQUES LIES A LA CONCURRENCE SUR LES MARCHES IMMOBILIERS

Dans la conduite de ses activités, la Société est en concurrence avec de nombreux acteurs : OPCI, SCPI, institutionnels et assureurs, fonds d'investissement français et étrangers, promoteurs, utilisateurs, investisseurs privés, ainsi que les foncières françaises (SIIC et non-SIIC) ou étrangères, dont certains pourraient bénéficier d'une surface financière supérieure, de conditions d'emprunt plus favorables et/ou d'un patrimoine plus important. Ce sont autant de facteurs qui permettent à ces derniers d'être plus actifs, notamment dans le cadre des activités d'arbitrage et de développement.

Compte tenu de cet environnement concurrentiel, la stratégie de développement de la Société, pourrait être affectée, notamment en termes de calendrier, et ainsi impacter à terme sa croissance et ses résultats. Les spécificités du marché actuel, pouvant avoir une incidence sur la stratégie d'investissement de la Société, sont plus précisément décrites au paragraphe 6.2.2 (*Le marché de bureaux en Ile-de France*) du présent document de référence

La Société entend, grâce à une gestion optimisée de sa trésorerie et de son endettement, poursuivre et développer sa stratégie de croissance, et estime disposer d'atouts à cet égard vis-à-vis de ses concurrents. La Société bénéficie du statut SIIC, le cessionnaire jouit également, dans certains cas, d'une fiscalité avantageuse. Par ailleurs, la Société met en œuvre des diligences poussées avant toute opération visant à augmenter la taille de son patrimoine dans l'optique d'optimiser ses rendements locatifs. Ces diligences financières, immobilières, juridiques et techniques visent à identifier les actifs s'inscrivant dans la cible qualitative du patrimoine recherché par le Groupe, tant en terme de localisation que de potentiel, ce afin de sécuriser le plus possible l'investissement ainsi opéré.

4.1.6. RISQUES LIES AUX FOURNISSEURS ET AUTRES PRESTATAIRES

En matière de commercialisation des locaux, la Société conclut en général des mandats co-exclusifs avec des professionnels reconnus de la place, pour une durée déterminée et pour un seul projet à la fois. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin notamment de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assumer les prestations sous-traitées nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

De la même façon, pour ses projets de rénovation, de construction ou de simples travaux de mise aux normes, la Société procède par appels d'offres et contracte avec différents prestataires pour un projet donné et selon un mandat précis à durée déterminée. Elle n'a pas de contrats de longue durée avec quelque partenaire que ce soit pour ce type de prestation, afin de garder la flexibilité nécessaire dans la valorisation de son patrimoine. La Société reste ainsi libre de contracter avec d'autres intervenants du secteur afin d'assumer les prestations sous-traitées nécessaires au bon fonctionnement de ses activités.

Dans le but de valoriser au mieux son patrimoine, SIIC de Paris a également passé différents accords en matière d'assistance et de gestion technique. L'intégralité de son parc de bureaux est répartie entre deux prestataires de premier plan, Altys Gestion et BNP Paribas REPM, afin de garder une certaine souplesse dans la gestion de son patrimoine et de minimiser sa dépendance. L'objet de leur mandat porte sur l'administration et la surveillance générale de l'immeuble, la gestion des charges de fonctionnement de l'immeuble, la gestion technique, la relation avec les locataires et la relation avec la copropriété si nécessaire. Concernant la partie résidentielle, la gestion intégrale de cette activité a été confiée à Hellier du Verneuil et AD Valorem.

Le contrat signé le 14 février 2008 avec la société GTM Bâtiment, pour l'opération de développement du site de Montrouge, est détaillé au Chapitre 22. (*Contrats importants*) du présent document de référence. La Société estime que ses relations avec ce cocontractant de qualité, filiale du groupe Vinci Construction, sont bonnes et n'identifie pas de risque de non exécution de ce contrat lié notamment à la défaillance de ce cocontractant.

Particulièrement dans le contexte économique actuel dégradé, la cessation d'activité ou des paiements de certains fournisseurs ou prestataires de la Société ou la baisse de qualité de leurs prestations ou produits pourrait affecter la Société et entraîner notamment une baisse de la qualité des prestations de services dans le cadre de la gestion quotidienne ou un ralentissement potentiel des chantiers en cours dans le cadre de projets de développement, restructuration ou rénovation ainsi qu'un accroissement des coûts associés, notamment du fait du remplacement de fournisseurs et prestataires défaillants par des prestataires de services pouvant être plus onéreux, ou d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge de la Société. Il est toutefois précisé que les fournisseurs ont été choisis par la Société parmi des entreprises de tout premier plan, dont la solvabilité est avérée, afin de minimiser ces risques.

En ce qui concerne les activités de la Société autres que celles mentionnées ci-dessus, SIIC de Paris n'a pas de fournisseur ou de contrepartie dont l'importance soit déterminante pour l'activité ou les résultats de la Société.

4.2. RISQUES FINANCIERS

4.2.1. RISQUES DE LIQUIDITE – FINANCEMENT DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

La Société estime que son risque de liquidité est faible compte tenu de la structure des emplois et ressources du Groupe SIIC de Paris. En effet, par le biais notamment de sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, elle estime que le Groupe bénéficie d'un bon accès au crédit, matérialisé par plusieurs lignes de crédit dont notamment celle de Banque Palatine pour 20 M€.

Un tableau des échéances des créances et des dettes sur les établissements de crédit est repris au paragraphe 10.3. (*Conditions d'emprunt et structure de financement*) du présent document de référence. Les faits générateurs relatifs aux clauses de défauts et d'exigibilité anticipée du passif à court terme du Groupe ne sont pas détaillés ici, la Société estimant que leur probabilité d'occurrence est nulle.

L'échéancier des dettes est présenté en note 13 des annexes aux comptes consolidés au paragraphe 20.3. (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*) et repris ci-dessous :

Table 8. Durée restant à courir des emprunts du Groupe SIIC de Paris

	<i>(En milliers d'euros)</i>				
	Total Emprunts	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-	-	-	-	-
A terme	569 192	519	16 517	69 617	482 539
Total	569 192	519	16 517	69 617	482 539

4.2.2. RISQUES DE TAUX

Le risque de taux est périodiquement analysé par la direction générale qui est ainsi en mesure de procéder aux ajustements le cas échéant des dispositifs de financement et de couverture à mettre en œuvre compte tenu des opérations envisagées.

En raison de l'existence d'une corrélation sur le long terme entre le niveau des taux d'intérêts et l'inflation, le risque de taux auquel le Groupe SIIC de Paris est exposé se trouve partiellement couvert par les clauses d'indexation figurant dans les baux de ses locataires.

Dans le cadre de la restructuration du financement du Groupe SIIC de Paris pour 545 M€ intervenue en avril 2007 et détaillée au paragraphe 10.3 (*Conditions d'emprunt et structure de financement*), huit nouveaux contrats de swaps ont été contractés avec Caja Madrid et Banesto au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en œuvre, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2008, leur efficacité a été mesurée. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (23.829) K€, la part inefficace de cette couverture, soit (99) K€, ayant été comptabilisée en résultat financier.

Compte tenu de la structure de financement du Groupe SIIC de Paris, la Société estime que le risque de taux est maîtrisé. Sur la base du portefeuille de couverture existant au 31 décembre 2008, et compte tenu des conditions contractuelles, une hausse des taux d'intérêt de 1 % aurait un impact négatif de (2.111 K€) sur le résultat de l'exercice 2009. Une baisse des taux d'intérêt de 1 % aurait, quant à elle un impact positif sur le résultat de 2.106 K€. L'impact sur les capitaux propres hors résultat serait non significatif.

4.2.3. RISQUES DE CHANGE

La Société, n'est pas, compte tenu de son activité exclusivement française, exposée au risque de change.

4.2.4. RISQUES SUR ACTIONS

La seule exposition au risque de marché porte sur les titres de sociétés cotées que SIIC de Paris (ou ses filiales) possède dans ses livres qu'elle a reçus en échange d'apport d'immeuble ou d'apport de branche d'activité appartenant à des sociétés exerçant une activité immobilière. D'éventuelles moins-values latentes seraient intégralement provisionnées. A l'exception de sa participation dans sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, de ses actions auto-détenues et des actions Cofitem-Cofimur mentionnées ci-dessous, la Société ne détient pas d'autres actions de sociétés cotées. Dans le cadre de la gestion de sa trésorerie, elle procède uniquement à l'acquisition et à la cession, dans une optique de placement à court terme (environ 3 mois et selon l'anticipation de ses besoins futurs de liquidité), de produits sans risque de capital (SICAV, FCP de trésorerie ou certificats de dépôt) auprès d'institutions financières de premier plan (actuellement BNP Paribas et Banque Palatine). Les plus-values enregistrées sur ces placements au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008 s'élèvent à 530 K€ au niveau consolidé.

ACTIONS COFITEM-COFIMUR

Au 31 décembre 2008, la Société possède des actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an constitués principalement par les titres de Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit bail pour 762 K€.

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris s'est engagée à céder au Groupe PHRV les actions Cofitem-Cofimur reçus en contrepartie de l'apport de l'activité de crédit bail pour un prix correspondant au prix de souscription de ces actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur sont portés, à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris, au compte « Actifs financiers disponibles à la vente ». Etant donné la date d'échéance d'exercice de l'engagement de cession, les titres sont comptabilisés en actif courant.

SIIC de Paris a valorisé ces titres à la valeur initiale prévue au protocole du 11 mai 2006 augmentée des intérêts indexés sur le taux Euribor 3 mois. Du fait qu'une distribution de dividendes provenant de la société Cofitem-Cofimur est intervenue sur la période, ce mouvement est venu en diminution de cette valorisation. La variation de valeur ainsi constatée est comptabilisée nette d'impôt au compte de résultat.

Compte tenu de la faiblesse du montant de 762 K€, l'impact des éventuelles fluctuations négatives du taux Euribor 3 mois sur les sommes à provenir du produit de la cession de ces titres, reste marginal à l'échelle de la Société.

ACTIONS AUTODETENUES PAR SIIC DE PARIS

Au 31 décembre 2008, la Société détient 17.755 de ses actions qui ont été acquises dans le cadre d'un ancien programme de rachat à un prix moyen de 125,59 € par action correspondant à un total de 2.230 K€ pour une valeur de marché de 4.226 K€ à la même date.

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autocontrôle de la Société sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice. Par conséquent, aucune analyse de sensibilité du cours de SIIC de Paris n'est réalisée car le résultat de la Société n'est pas affecté par sa variation.

SIIC de Paris n'ayant plus de contrat de liquidité en cours (le contrat de liquidité auquel il a été ainsi mis fin ayant été remplacé par un contrat de liquidité logé au niveau de son actionnaire de référence), les seuls mouvements ayant affecté le nombre d'actions auto-détenues au cours de l'exercice ont porté sur l'attribution effective de 14.046 actions gratuites décidée par le Conseil d'Administration au cours du premier semestre 2006.

Comme précisé à l'article L. 225-210 du Code de commerce, les actions possédées par la Société ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote.

ACTIONS SIIC DE PARIS 8^{EME}

La détention de 82 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} par la Société ne peut être considérée comme une participation financière à des fins spéculatives. En effet, il s'agit pour la Société d'une participation industrielle n'ayant pas vocation à faire l'objet de transactions mineures sur le marché. Aussi, et en particulier au regard du prix de revient pour la Société des titres SIIC de Paris 8^{ème} détenus, il est estimé que le risque de perte de valeur correspondant à cette participation est négligeable.

Les facteurs de risques propres à la société SIIC de Paris 8^{ème} sont décrits dans le document de référence de cette dernière.

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2008, le Groupe SIIC de Paris, à travers sa filiale SIIC de Paris 8^{ème}, a souscrit, le 29 octobre 2008, un certificat de dépôt de 5 M€. Cette valeur mobilière de placement a pour échéance : le 29 janvier 2009 et pour taux de rémunération contractuel un taux fixe de 4,82 %. Considérant ce taux fixe garanti, il n'existe aucun risque lié à ce placement. Les plus-values enregistrées au titre de l'exercice 2008 sur ce certificat de dépôt s'élèvent à 42 K€. Ce certificat s'est dénoué à son échéance le 29 janvier 2009 et a généré sur l'exercice 2009 un produit supplémentaire de 19 K€. Les taux proposés sur ce type de placement ayant baissé de façon importante, il n'a pas été renouvelé.

4.2.5. RISQUES LIES AUX ENGAGEMENTS PRIS PAR LE GROUPE – HORS BILAN

Les engagements hors bilan « reçus », sont constitués exclusivement des autorisations de découvert ou de crédit accordées par les établissements bancaires et non utilisées. Ils sont constitués par des lignes de crédit de 10 M€ auprès de la BNP, ouvertes jusqu'au 02 janvier 2009, 20 M€ auprès de la Banque Palatine, ouvertes jusqu'au 31 juillet 2009 et de 2 M€ auprès du Crédit du Nord, ouvertes jusqu'au 27 mars 2010. Compte tenu du fait que ces lignes de crédit ne sont pas utilisées actuellement, aucune étude de sensibilité ne peut être réalisée.

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour un montant global de 567 M€. Les engagements sur contrats d'instruments financiers à terme sont constitués par les huit nouveaux swaps qui ont été contractés au cours de l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2008, leur efficacité a été mesurée. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (23.829) K€, la part inefficace de cette couverture, soit (99) K€, ayant été comptabilisée en résultat financier.

Table 9. Engagements hors bilan du Groupe SIIC de Paris

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Engagements reçus	32 000	-
Lignes de crédit non utilisées	32 000	-
Engagements donnés	566 966	568 581
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	566 966	568 581
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	327 000	327 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	327 000	327 000

4.3. RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES ET FISCAUX

4.3.1. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE, MONETAIRE OU POLITIQUE

La Société n'identifie pas à ce jour de facteur de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influencé dans le passé ou susceptible d'influencer dans l'avenir, sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe SIIC de Paris, en dehors du point présenté au paragraphe 4.3.4. (*Risques fiscaux et risques liés au régime SIIC*) du présent document de référence.

4.3.2. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

SIIC de Paris, comme toute société foncière détenant des immeubles en vue de leur location, est exposée à des litiges ou des risques de contentieux avec certains de ses locataires.

Le litige en cours le plus significatif concerne l'un des deux locataires de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes, à Paris. Il porte sur le montant des loyers de renouvellement du bail, celui-ci étant en-deçà des loyers comparables du marché. La Société estime que ce litige est actuellement en voie de résolution. Dans le cas où la Société et le preneur n'auraient pas pu aboutir à un accord, ce dernier serait tenu de quitter l'immeuble et la Société de verser une indemnité d'éviction.

Néanmoins, pour cette affaire, l'indemnité d'éviction qui serait éventuellement versée doit être comparée à la perception d'un loyer de marché perçu auprès d'un nouveau locataire. Etant donné les références actuelles de marché pour un immeuble comparable, le loyer qui devrait être versé par le nouveau locataire, devrait permettre de compenser ladite indemnité d'éviction.

Ce litige étant actuellement en cours de clôture, la Société ne peut donner plus de détails à son sujet.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date de dépôt du présent document de référence, d'autres litiges susceptibles d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats.

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.

4.3.3. REGLEMENTATION ET RISQUES LIES A SON EVOLUTION

REGLEMENTATION IMMOBILIERE ET DES BAUX COMMERCIAUX

Il existe en matière de baux commerciaux un nombre important de dispositions contractuelles d'ordre public relatives à la durée du bail, son renouvellement, le dépôt de garantie, l'indexation des loyers, etc. Plusieurs locataires de SIIC de Paris, ont contracté un bail à échéance triennale, dit « 3/6/9 », qui leur permet à l'issue de chaque période de mettre fin au bail. Dans certains cas, à l'échéance du bail et en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le locataire peut bénéficier d'une indemnité d'éviction.

Par ailleurs, la Société pourrait être confrontée, comme tout acteur du secteur immobilier, à des modifications de la législation, de la réglementation ou de la jurisprudence imposant des

nouvelles restrictions ou contraintes en matière de baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers et de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires. Ces modifications pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière du Groupe.

La Société est également tenue de respecter de nombreuses réglementations spécifiques ou générales régissant, entre autres, l'urbanisme commercial, la construction ou la rénovation de bâtiments, la santé publique, la sauvegarde de l'environnement et la sécurité des personnes. Toute modification substantielle de ces réglementations est susceptible d'avoir un impact sur ses résultats d'exploitation et ses perspectives de développement.

La Société estime que la réglementation actuelle en matière de baux ne peut affecter que faiblement les résultats du Groupe.

Les risques liés à la commercialisation des actifs et les moyens de contrôle mis en place par la Société sont détaillés au paragraphe 4.1.2. (*Risques liés à la commercialisation de surface vacante*) du présent document de référence.

REGLEMENTATION LIEE AU REGIME SIIC

La réglementation relative au régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) a évolué depuis la mise en œuvre d'une réglementation spécifique à ce type de sociétés et peut évoluer, par exemple, lors des modifications apportées par les différentes Lois de Finances. Ces changements, relatifs notamment à la structure du capital des SIIC sont susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'activité de la Société et plus particulièrement impacter le régime favorable actuel d'imposition et donc ses résultats nets futurs.

La Société veille au respect de l'ensemble des réglementations actuellement en vigueur et compte-tenu des incitations fiscales, fera ses meilleurs efforts pour être en règle en vue des éventuelles évolutions.

4.3.4. RISQUES FISCAUX ET RISQUES LIES AU REGIME SIIC

La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (ci-après « SIIC ») prévu à l'article 208 C du Code général des impôts avec effet au 1^{er} janvier 2004. Au titre du régime SIIC, la Société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, sur la fraction de son bénéfice provenant notamment de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, et, le cas échéant, de participations dans des filiales également soumises à ce régime.

La Loi de Finances rectificative pour 2006 a prévu que le capital ou les droits de vote des SIIC ne devraient pas être détenus, au cours d'un exercice, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus, par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert (autres que d'autres SIIC) au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce (sauf à la suite d'opérations d'offres publiques d'achat ou d'échange, d'opérations de restructuration visées à l'article 210-0 A du Code général des impôts et d'opérations de conversion ou de remboursement d'obligations en actions, à la condition que la situation soit régularisée rapidement). Pour les SIIC ayant opté pour le régime SIIC avant le 1^{er} janvier 2007, la date d'entrée en vigueur de cette condition de plafond de détention, qui avait été initialement fixée au 1^{er} janvier 2009, a été décalée au 1^{er} janvier 2010 par la Loi de Finances pour 2009, laissant ainsi un délai supplémentaire aux SIIC pour régulariser leur situation. Si à compter de cette date, ce seuil de détention de 60 % est dépassé par un ou plusieurs actionnaires agissant de concert, les résultats de la SIIC seront imposés à

l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel cette condition n'est pas respectée.

Cette sortie du régime SIIC est cependant temporaire à condition que le plafond de détention soit de nouveau respecté avant la clôture de l'exercice au cours duquel le dépassement est intervenu et que ce dépassement n'intervienne qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime SIIC ou au cours des dix années suivantes. Dans cette hypothèse, la SIIC et ses filiales peuvent à nouveau bénéficier du régime d'exonération au titre de l'exercice suivant (en contrepartie de l'imposition à 19 % des plus-values latentes sur les actifs du secteur exonéré de la SIIC et de ses filiales acquises durant la période de suspension). En revanche, si le plafond de détention est toujours dépassé à la clôture de l'exercice concerné, la SIIC et ses filiales sortent définitivement du régime SIIC et encourent les sanctions fiscales de sortie, à savoir :

- taxation à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun des résultats antérieurement exonérés pendant le régime SIIC et qui n'ont pas fait l'objet d'une distribution effective ;
- taxation à 25 % des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération sur les actifs du secteur exonéré, diminuées d'un dixième par année civile passée dans le régime d'exonération ;
- imposition à 19 % des plus-values latentes acquises pendant la période de suspension sur les actifs du secteur exonéré en cas de sortie définitive du régime SIIC consécutivement à une période de suspension.

Actuellement, Realia Patrimonio SLU détient plus de 60 % du capital et des droits de vote de la Société. Toutefois, Realia Patrimonio SLU envisageant de respecter le seuil de détention de 60 % au plus tard au 31 décembre 2009, la Société devrait conserver le bénéfice du régime SIIC. En anticipant l'échéance initiale du 1^{er} janvier 2009, 3 blocs de 5 % du capital de SIIC de Paris ont été cédés au cours de l'exercice 2007 (se reporter au Chapitre 18 du présent document de référence).

Par ailleurs, la loi de Finances rectificative pour 2006 a également prévu que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20 % est la société SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

A la date de dépôt du présent document de référence, Realia Patrimonio SLU qui détient plus de 10 % du capital de SIIC de Paris remplit selon la Société les conditions permettant à SIIC de Paris de procéder à une distribution de dividende au profit de Realia Patrimonio SLU en franchise du prélèvement de 20 % susvisé.

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2008, SIIC de Paris a procédé à une modification de ses statuts visant à y introduire la notion d'actionnaire à prélèvement. Ainsi, tout

nouvel actionnaire autre que personne physique et non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre des distributions de dividendes, possédant plus de 10% du capital de la Société, devra s'acquitter du prélèvement de 20% sur la distribution dont il est bénéficiaire.

Enfin, il convient de rappeler qu'en contrepartie du bénéfice du régime fiscal des SIIC, la Société est soumise aux obligations de distribution de bénéfices suivants :

- les bénéfices exonérés provenant des opérations de location d'immeubles sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des sociétés immobilières bénéficiant dudit régime SIIC sont obligatoirement distribués à hauteur d'au moins 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les dividendes versés, le cas échéant, par des filiales ayant opté pour ce régime doivent être intégralement distribués au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

Le montant de cette distribution est limité au résultat net comptable et plafonné au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant. De même, l'excédent éventuel de l'obligation de distribution fiscale par rapport au résultat comptable est reporté jusqu'à épuisement sur les résultats ultérieurs.

Dans l'absolu, l'obligation d'effectuer cette distribution pourrait limiter les ressources disponibles pour financer de nouveaux projets d'investissements et obliger la Groupe à s'endetter davantage ou faire appel au marché pour financer son développement. Toutefois, le Groupe veille à opérer un juste équilibre entre ses objectifs de distribution de dividende et ceux liés à son développement.

Enfin, l'obligation de conserver pendant cinq ans les actifs acquis, qui permet le classement des opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210E du Code général des impôts peut constituer une contrainte pour la Société.

4.4. RISQUES LIES A LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

4.4.1. RISQUES LIES A L'INFLUENCE EXERCEE SUR LA SOCIETE PAR SON ACTIONNAIRE DE REFERENCE

La Société est indirectement contrôlée à 82,1 % par REALIA Business SA, par l'intermédiaire de sa filiale détenue à 100%, REALIA Patrimonio SLU, qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose actuellement de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'Administration et prendre en assemblée générale des décisions requérant une majorité des 2/3 du capital et des droits de vote de la Société. Le Conseil d'Administration est actuellement composé de sept administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

Deux administrateurs, siégeant au Conseil d'Administration avant la prise de contrôle de SIIC de Paris par le groupe REALIA, considérés comme administrateurs indépendants au regard des règles définies ci-dessous, limitent l'influence de REALIA sur SIIC de Paris et garantissent la prise en compte d'avis libres d'intérêts au sein du Conseil d'Administration. La Société comprend

deux administrateurs indépendants ou libre d'intérêts tant au sens de l'Association Française de Gestion Financière qu'au sens des recommandations AFEP-MEDEF.

Par ailleurs, un règlement intérieur du Conseil d'Administration a été adopté en mai 2007, ainsi qu'une charte de l'administrateur en vue de définir les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération des administrateurs et à la transparence des décisions prises par cet organe d'administration.

La charte de l'administrateur précise les droits et les obligations des administrateurs notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt potentiels et prévoit que l'administrateur doit informer le Conseil d'Administration, dès qu'il en a connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Il doit de même présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent.

L'ensemble des opérations avec des parties liées sont décrites au Chapitre 19. (*Opérations avec des apparentés*) du présent document de référence. Ce chapitre comprend également le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif à ces opérations.

Il est précisé, qu'en accord avec les obligations du contrat de financement de 545 M€ conclu le 27 avril 2007, Realia Patrimonio SLU s'est engagé, soit à garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (i.e. jusqu'au 27 avril 2017), soit à céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une fois.

Enfin, compte tenu de son niveau de détention d'actions de la Société, si l'actionnaire majoritaire venait à vendre sur le marché un nombre important d'actions, le cours de l'action SIIC de Paris pourrait être affecté selon les conditions du marché au moment de la vente, les modalités et le volume de celle-ci, ses motivations, et la perception qu'en aurait le public.

4.4.2. RISQUES LIÉS A LA DÉPENDANCE A L'ÉGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLÉS

La Société estime n'être dépendante d'aucun collaborateur clé et par conséquent, n'a pas souscrit d'assurance « hommes-clés ».

4.5. RISQUES RESULTANT DE L'EXERCICE PAR LA SOCIÉTÉ DE SON ACTIVITÉ

4.5.1. CONSÉQUENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ

SIIC de Paris peut être exposée à des risques environnementaux dans le cadre de son activité de détention d'immeubles.

Comme décrit très précisément dans l'état de son patrimoine, le patrimoine locatif propre du Groupe SIIC de Paris est composé quasi-exclusivement de bureaux situés principalement dans Paris. Lors de toute nouvelle acquisition, la Société fait procéder à des diligences par des experts indépendants, en plus des expertises réglementaires obligatoires, pour s'assurer de l'état et de la conformité des installations techniques pouvant avoir des conséquences sur l'environnement ou la sécurité des personnes (présence d'amiante, de plomb et d'autres substances, équipements de lutte contre les incendies, ventilation, production d'air conditionné, installations électriques et

ascenseurs, notamment). Dans la continuité des études préalables aux acquisitions, la Société et ses filiales font réaliser les travaux nécessaires de manière à être constamment en conformité avec la législation et les normes en vigueur.

La politique de la Société, qui gère ses actifs immobiliers dans une optique de détention durable, est d'assurer un entretien régulier du patrimoine du Groupe et de l'amener progressivement aux meilleures normes de sécurité et de qualité environnementale.

Compte tenu de la localisation du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, la Société estime que les risques naturels tels que les risques d'inondation ou d'effondrement sont très faibles.

Par ailleurs, les immeubles détenus par la Société et ses filiales peuvent faire l'objet d'avis défavorables des commissions de sécurité compétentes. De tels événements pourraient entraîner la fermeture totale ou partielle de l'immeuble de bureaux concerné, et avoir un effet défavorable significatif sur l'image et la réputation de la Société et de ses filiales, sur l'attractivité de ses actifs et sur son activité et ses résultats.

Dans le cadre de son activité, la Société ne peut garantir que tous ses locataires se conforment strictement à l'ensemble des réglementations qui leur sont applicables, et notamment en matière de santé publique, d'environnement, de sécurité, d'urbanisme et d'autorisation d'exploitation. Les conséquences de telles éventuelles irrégularités seraient susceptibles d'entraîner l'application de sanctions pour la Société ou ses filiales, en qualité de propriétaire, qui pourraient affecter les résultats et la situation financière du Groupe. Afin de limiter la portée de ces risques, la Société a signé plusieurs contrats de gestion avec des experts de la gestion d'actifs sur l'ensemble de son portefeuille afin de mettre en œuvre un suivi proactif des locataires et la gestion de tous conflits potentiels en relation avec les réglementations applicables aux locataires.

4.6. ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

Au cours de l'exercice 2008, le Groupe SIIC de Paris a fait procéder à la refonte de son programme d'assurances par appel d'offres commun aux sociétés du Groupe afin d'en simplifier la gestion, d'optimiser les couvertures et d'en réduire les budgets.

Le Groupe SIIC de Paris bénéficie actuellement d'un programme d'assurances contracté auprès de sociétés de premier plan, garantissant les dommages occasionnés à ses actifs immobiliers ainsi que les pertes d'exploitation ou de loyers consécutives pour des durées d'indemnisation variables en fonction des actifs considérés.

Le Groupe SIIC de Paris assure chacun des immeubles de son patrimoine par une police tous dommages courants et exceptionnels sur la base des valeurs de reconstruction à neuf. Afin d'adapter le plafond contractuel des garanties, une actualisation de la valeur de ces immeubles est fournie à chaque début d'exercice. La Société a fait le choix de contrats multirisques couvrant toutes les éventualités possibles de dommages à son patrimoine y compris les catastrophes naturelles et les risques d'attentats et d'actes de terrorisme.

Concernant les travaux de rénovations/constructions, le Groupe SIIC de Paris a mis en place une couverture des risques liés à ce type d'opérations via un protocole d'assurances « Tous risques chantiers » valable pour les opérations inférieures à 750 K€ et à 12 mois de travaux. Pour les opérations supérieures à 750 K€ et notamment les opérations de restructuration lourde des immeubles, la Société souscrit par chantier des polices spécifiques.

Le Groupe SIIC de Paris dispose également d'une garantie « Pertes de Loyers » pour son activité locative, qui couvre trois ans de loyers.

Au titre de l'exercice 2008, le Groupe SIIC de Paris a dépensé 3,1 K€ de primes d'assurance « dommage-ouvrage », 78,0 K€ de primes d'assurance « contrats multirisques » et 49,5 K€ de primes d'assurance « responsabilité professionnelle ».

La Société estime que les polices d'assurances décrites ci-dessus couvrent de manière raisonnable l'ensemble des risques majeurs inhérents à l'activité du Groupe.

La crise économique et financière actuelle, tout comme la survenance d'un ou d'une série de sinistres exceptionnels, pourraient conduire à une diminution de la couverture des polices ainsi qu'à une augmentation des primes risquant elle-même de remettre en cause en tout ou partie leur refacturation aux locataires ou d'affecter les budgets de développement.

La persistance de conditions économiques dégradées pourrait également impacter le taux de vacance, les primes d'assurances des immeubles vacants ne pouvant par définition être répercutés sur les locataires.

SIIC de Paris a procédé à une revue de ses risques et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés précédemment dans le Chapitre 4. (*Facteurs de risque*) du document de référence.

CHAPITRE 5. INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

5.1. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

5.1.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL

La Société a pour dénomination sociale « SIIC de Paris ». Elle peut également utiliser comme nom commercial les noms « Société d'Investissements Immobiliers Cotée de Paris » et « IMMOPARIS ».

5.1.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification 303 323 778.

5.1.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE DE VIE

La Société a été constituée le 29 juillet 1969. Sa durée de vie a été fixée à 99 ans, soit pour une période courant jusqu'au 29 juillet 2068 sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

5.1.4. AUTRES INFORMATIONS CONCERNANT SIIC DE PARIS

SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, PAYS D'ORIGINE, ADRESSE ET NUMERO DE TELEPHONE DE SON SIEGE STATUTAIRE

SIIC de Paris est une société anonyme de droit français.

L'adresse de son siège social et les coordonnées téléphoniques et internet de la Société sont les suivantes :

24, place Vendôme, 75001 PARIS

Tél. : 01 56 64 12 00

Fax : 01 56 64 12 13

Site internet : www.siicdeparis.fr

LEGISLATION REGISSANT LES ACTIVITES DE LA SOCIETE

SIIC de Paris est une société anonyme régie par les dispositions du Code de commerce applicable aux sociétés commerciales.

SIIC de Paris a été créée (sous le nom de Société Financière IMMOBANQUE) avec le statut de société immobilière pour le commerce et l'industrie (SICOMI) et était jusqu'en janvier 2005 une société financière régie par la loi du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit. Son retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit est devenu effectif le 28 janvier 2005.

Début 2004, la Société a opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC). Les spécificités de son régime fiscal sont décrites dans l'annexe aux comptes du présent document de référence.

5.1.5. EVENEMENTS IMPORTANTS DANS LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE SIIC DE PARIS

Juillet 1969 : Création de la Société. Filiale de Crédit Agricole Indosuez jusqu'en 2001.

Novembre 2001 : Prise de contrôle de la Société à la suite de l'acquisition par PHRV et trois de ses actionnaires (AGF, Azur-GMF et Zurich) du bloc de contrôle détenu par Crédit Agricole Indosuez.

Janvier 2003 : Acquisition par SIIC de Paris de la participation de 82 % détenue par PHRV dans SIIC de Paris 8^{ème} (ex-Bail Saint-honoré).

Janvier 2003 : Le Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (CECEI) prononce le retrait d'agrément d'IMMOBANQUE en qualité d'établissement de crédit, à effet au 28 janvier 2005.

Mars 2004 : Option de la Société pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004.

Avril 2004 : Nouvelle dénomination sociale : la « Société Financière IMMOBANQUE » devient « SIIC de Paris ».

Janvier 2005 : Prise d'effet du retrait d'agrément en tant qu'établissement de crédit.

Mai 2006 : Prise de contrôle de SIIC de Paris par le groupe REALIA.

Décembre 2006 : Apport de l'intégralité de la branche d'activité de crédit-bail de la Société à Cofitem-Cofimur avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2006.

Août et Décembre 2006 : Acquisitions significatives de 4 immeubles de bureaux totalisant près de 45.000 m² portant la taille du patrimoine du Groupe SIIC de Paris à près de 130.000 m².

Avril 2007 : Mise en place du refinancement de la Société auprès d'un pool bancaire de 10 établissements pour un montant global de 545 M€.

Septembre 2007 : Acquisition d'un immeuble de 12.000 m² : « Le Guynemer » à La Défense.

Février 2008 : Début des travaux de développement de l'opération de Montrouge consistant en la construction d'un immeuble de 14.850 m² SHON.

5.2. INVESTISSEMENTS

La liste des actifs acquis ou cédés par le Groupe SIIC de Paris au cours des 5 derniers exercices, est détaillée au paragraphe 8.1.1. (*Détails des cessions et acquisitions des 5 dernières années*).

5.2.1. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DE L'EXERCICE

Les cessions effectuées en 2008 pour 54.809 K€ étaient partie du plan de cession établi pour la période 2008 – 2009. Du fait des conditions macro-économiques défavorables, le plan de cession global prévu initialement n'a pu être totalement mené à son terme pour l'exercice 2008. Des réflexions sont en cours pour le réaliser sur la période 2009 – 2010 après réajustement des objectifs aux conditions de marché.

ACQUISITIONS

En 2008, SIIC de Paris ainsi que ses filiales n'ont procédé à aucune acquisition d'actifs.

CESSIONS

Le Groupe SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2008, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 54.809 K€, dégageant une plus value globale de 20.172 K€, ce montant a été comptabilisé au poste « résultat de cessions des immeubles de placement » du compte de résultat. Ces cessions faisaient partie du plan de cession établi pour la période 2008 – 2009. Du fait des conditions macro-économiques défavorables, la partie de ce plan de cession propre à l'exercice 2008 n'a pu être totalement menée à son terme. Des réflexions sont en cours pour le réaliser sur la période 2009 – 2010, après ajustement des objectifs aux conditions de marché.

Table 10. Acquisitions et cessions de l'exercice 2008

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions	-	-	-	-	-
Cessions					
14, rue Roquépine - 75008 PARIS	-2 659	-	-	-2 659	-35
47, rue de Monceau - 75008 PARIS	-85	-	-	-85	-
23, rue de l'Arcade - 75008 PARIS	-	-	-317	-317	-
60 - 62, rue d'Hauteville - 75010 PARIS	-5 390	-	-	-5 390	-42
118-130, avenue Jean-Jaurès - 75019 PARIS	-	-	-750	-750	-7
TOTAL	-8 134	0	-1 067	-9 201	-84

Le 09 avril 2008, SIIC de Paris a cédé un local de 85 m² à usage d'archive qu'elle détenait dans un ensemble immobilier situé au 45, 47 et 49 rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement de Paris pour un montant net vendeur de 240 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 72 K€.

Le 23 juin 2008, un immeuble de bureaux indépendant de 2.659 m² et 35 parkings situés 14, rue Roquépine dans le 8^{ème} arrondissement de Paris ont été vendus pour un montant net vendeur de 22.150 K€. La plus-value de cession réalisée s'est élevée à 4.877 K€.

Le 30 juin 2008, un appartement de 317 m² situé 23, rue de l'Arcade dans le 8^{ème} arrondissement a été cédé pour un prix de 1.904 K€ net vendeur. Cette cession a généré une plus value de 32 K€.

Le 28 octobre 2008, la société SIIC de Paris 8^{ème} a cédé un immeuble de 5.390 m² situé au 60/62, rue d'Hauteville dans le 10^{ème} arrondissement pour un montant net vendeur de 27.194 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 13.246 K€.

En outre, SIIC de Paris a cédé, sur le second semestre 2008, pour un montant net vendeur de 3.321 K€, neuf appartements, un local à usage de bureau, huit caves et sept parkings, tous situés au 118/130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus value globale de 1.945 K€.

5.2.2. PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS EN COURS ET METHODE DE FINANCEMENT

Les investissements auxquels la Société procède actuellement sont ceux relatifs aux travaux de rénovation récurrents dans ses immeubles, les travaux de rénovation lourde et également les investissements relatifs à l'opération de développement du site de Montrouge. L'intégralité de ces investissements est financée sur la trésorerie disponible du Groupe.

Le principal investissement en cours au 31 décembre 2008 concerne l'opération de développement de Montrouge, pour laquelle 17.338 K€ ont été investis au 31 décembre 2008 et 19.103 K€ font l'objet d'un engagement ferme et seront investis entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 mars 2010.

Les travaux de rénovation sont décrits par ailleurs au chapitre 6.12. (*Activité technique*) du présent document de référence.

5.2.3. STRATEGIE D'INVESTISSEMENTS ET ENGAGEMENTS FERMES

En ce qui concerne les nouvelles acquisitions, SIIC de Paris prévoit de poursuivre la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement dans les immeubles de bureaux situés dans les meilleurs quartiers d'affaires de Paris, offrant une rentabilité attractive et disposant d'un potentiel de revalorisation à moyen ou long terme, afin de permettre une croissance régulière de la valeur de son patrimoine. Néanmoins, SIIC de Paris n'a pas, à la date de dépôt du présent document de référence, pris d'engagements fermes en ce qui concerne l'acquisition ou la cession d'actifs.

SIIC de Paris s'est engagée sur certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine pour un montant total de 6.649 K€ :

- Travaux de restructuration complète de l'immeuble situé au 129, boulevard Malesherbes à Paris : 4.832 K€ entre le 1^{er} mai 2009 et le 30 avril 2010 ;
- Travaux de rénovation du 6^{ème} étage de l'immeuble situé au 4/10, avenue de la Grande Armée à Paris : 167 K€ entre le 1^{er} février 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Rénovation complète des 2 bâtiments situés au 17, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret : 695 K€ entre le 1^{er} mars 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Rénovation de l'immeuble situé au 47, rue de Monceau à Paris: 718 K€ entre le 1^{er} mars 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Travaux d'aménagements des 3^{ème} et 4^{ème} niveaux des parkings de l'immeuble situé 85/89, quai André Citroën à Paris: 122 K€ entre le 1^{er} février 2009 et le 31 mars 2009 ;
- Travaux de rénovation dans l'immeuble situé 30, rue Notre Dame des Victoires à Paris pour 115 K€.

Concernant l'exercice 2009, SIIC de Paris n'a pas, à la date de dépôt du présent document de référence, pris d'autres engagements fermes sur un quelconque investissement hormis ceux détaillés ci-dessus et celui de 19.103 K€ lié à l'opération de développement de Montrouge décrit au paragraphe précédent.

La stratégie de SIIC de Paris est expliquée plus en détails au paragraphe 6.6. (*Stratégie et vision d'entreprise*) du présent document de référence.

CHAPITRE 6. APERCU DES ACTIVITES

6.1. PRINCIPALES ACTIVITES

SIIC de Paris est une société foncière ayant opté pour le statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) qui a pour principale activité la détention d'un patrimoine d'immeubles de bureaux en vue de leur location. Cette activité se décline de façon connexe en une activité technique et une activité de commercialisation portant sur les biens immobiliers détenus en portefeuille.

Le Groupe SIIC de Paris possède un patrimoine de 130.696 m² valorisé à 1.233 M€. Il est composé de 37 actifs dont 35 immeubles et 2 ensembles de parkings localisés pour 86 % dans Paris et est constitué pour 97 % de surfaces de bureaux. Grâce à un programme de rénovation proactif mené depuis quelques années (plus de 10.000 m² rénovés en 2007 / 2008 et plus de 7.000 m² de projets en 2009 / 2010 / 2011) et une commercialisation efficace (16.140 m² commercialisés en 2007 et 10.939 m² commercialisés en 2008), le patrimoine du Groupe SIIC de Paris présente au 31 décembre 2008, un faible taux de vacance de 4,60 %.

En conséquence d'une gestion active de son patrimoine, les loyers sont également en hausse de 9,5 % à périmètre constant par rapport à l'exercice précédent. La répartition sectorielle des locataires du Groupe fait apparaître une forte diversité des sources de revenus et permet de limiter l'exposition aux aléas économique pouvant toucher certains secteurs d'activité.

6.1.1. ACTIVITE PATRIMONIALE

VALORISATION DU PATRIMOINE

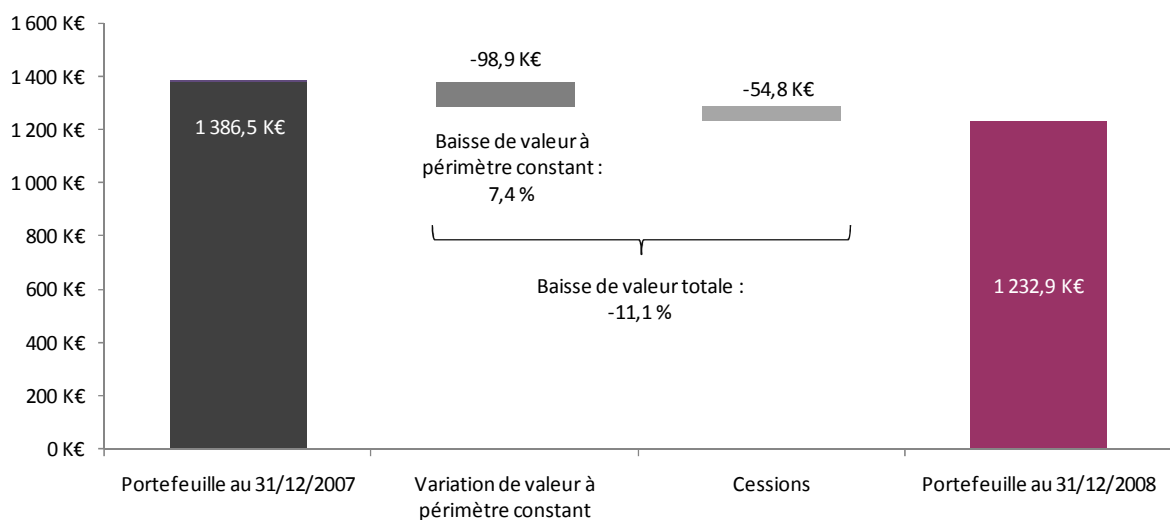
Au 31 décembre 2008, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris représente une surface totale de 130.696 m² composée de 37 actifs et 1.575 parkings (hors actif de Montrouge actuellement en développement et qui totalisera en 2010 une surface de 14.038 m² et 304 parkings).

Au 31 décembre 2008, la valeur hors droits du patrimoine du Groupe s'établit à 1.232,9 M€ selon les expertises réalisées par CB Richard Ellis. Cette valorisation prend en compte l'actif de Montrouge en cours de développement et les cessions de l'exercice 2008 qui ont porté sur un total de 54,8 M€ pour 9.206 m² de surface et se décomposent comme suit :

- cession d'un immeuble de 5.390 m² situé au 60/62, rue d'Hauteville à Paris ;
- cession d'un local de 85 m² à usage d'archive dans un ensemble immobilier au 45, 47, 49 rue de Monceau à Paris ;
- cession d'un appartement de 317 m² situé 23, rue de l'Arcade à Paris ;
- cession d'un immeuble de bureaux indépendant de 2.659 m² et de 35 parkings situés 14, rue Roquépine à Paris ;
- cession à la découpe d'une surface de 750 m² situé dans l'immeuble le Belvédère au 118/130, avenue Jean Jaurès à Paris.

Cette valorisation (hors droits) au 31 décembre 2008 traduit une baisse brute de 11,1 % et une baisse à périmètre constant de 7,4 % par rapport au 31 décembre 2007 soit (98,9 K€) liée directement à la hausse des taux de capitalisation. En 2008, l'augmentation des taux de capitalisation constatée a été de l'ordre de 55 à 75 points de base sur la zone de Paris - Ile-de-France. Le taux moyen de capitalisation du patrimoine du Groupe SIIC de Paris a suivi également cette tendance à la hausse mais dans une moindre mesure, augmentant de 4,64 % au 31 décembre 2007 à 4,94 % au 31 décembre 2008.

Table 11. Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2008



REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE DU PATRIMOINE

REPARTITION GEOGRAPHIQUE

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris est concentré massivement à Paris où 86 % des actifs sont situés : 70 % des actifs sont situés dans la zone de Paris Centre Ouest, et 49 %, soit près de la moitié de la valeur du portefeuille, dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les immeubles les plus représentatifs compris dans ce périmètre sont ceux situés aux 10-12-14 rue de Tilsitt face à l'Arc de Triomphe, 9, avenue Percier ou encore 2, rue du Quatre Septembre face au Palais Brongniart ou encore également le siège du Groupe au 22-24, place Vendôme.

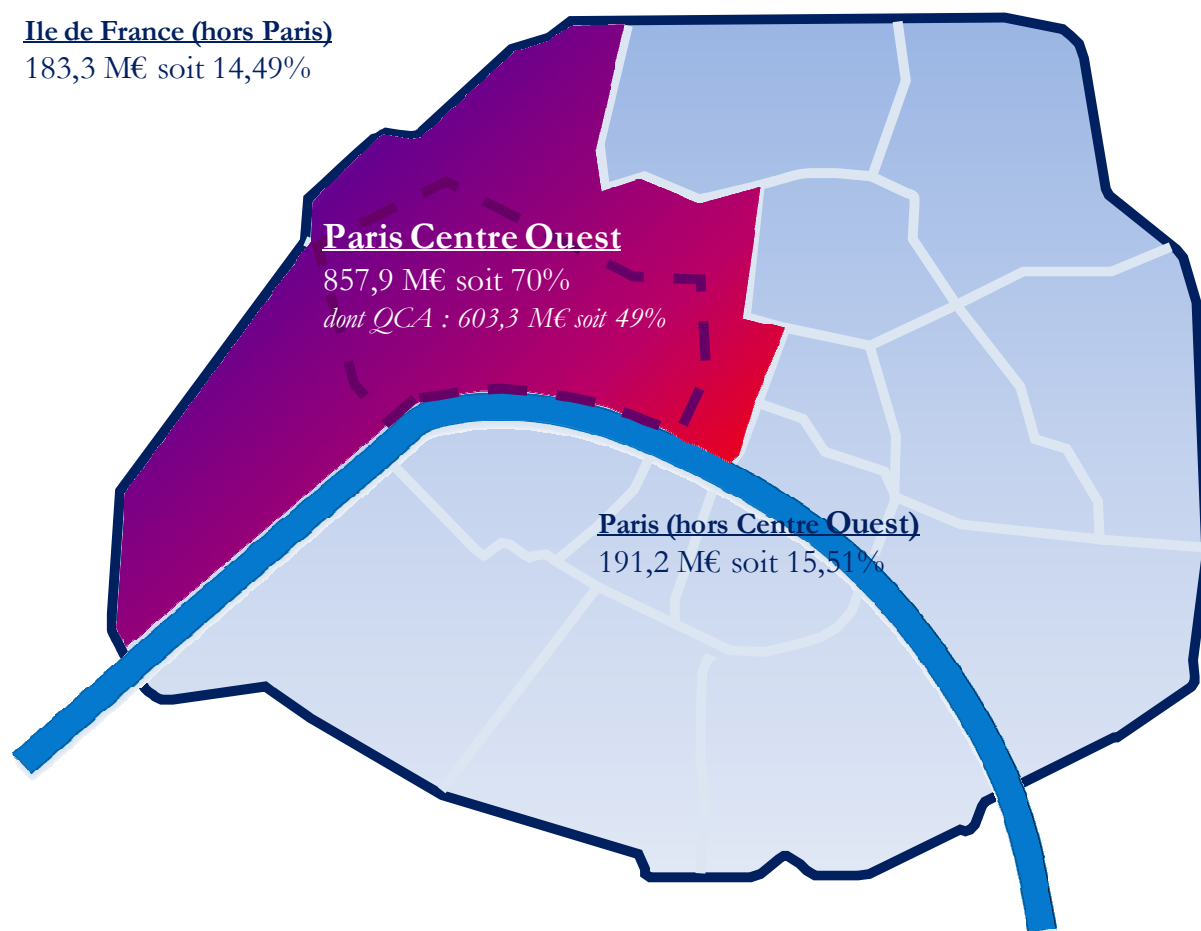
Les autres secteurs parisiens totalisent 15,51 % de la valeur du patrimoine, les deux autres actifs significatifs étant l'ex-siège de Canal-Plus sur le Quai André Citroën dans le 15^{ème} arrondissement et le siège de Lafarge, situé 61/63 rue des Belles Feuilles dans le 16^{ème} arrondissement de Paris.

Le solde, soit 14,49 % de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris, correspond à des immeubles situés dans l'ouest parisien, le plus important étant « Le Gynemer » situé à Courbevoie acquis en septembre 2007.

Table 12. Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008

Ile de France (hors Paris)

183,3 M€ soit 14,49%



REPARTITION SECTORIELLE

SIIC de Paris confirme le positionnement du Groupe en tant que foncière spécialiste des actifs de bureaux qui représentent 94,9 % des surfaces (soit 124.011 m²), et 96,4 % de la valeur totale du patrimoine. En termes de valorisation, il est précisé que la valeur des parkings est rattachée, par souci de cohérence, à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces de commerces restent très marginales : 1,3 % des surfaces soit 1.640 m² et 2,0 % de la valeur totale du patrimoine. Elles correspondent exclusivement aux « pieds d'immeubles » de 6 actifs à usage principal de bureaux.

Les biens affectés aux « Autres usages » représentent 2,3 % des surfaces soit 2.999 m² ; elles correspondent principalement à :

- 1.850 m² de surface de l'immeuble situé au 12, boulevard Malesherbes où se trouve l'hôtel Waldorf, et
- 1.149 m² de surface d'archives soit 150 m², 689 m² et 310 m² situés respectivement dans l'immeuble situé 124-126, rue de Provence, l'immeuble situé 2, rue du quatre septembre, et l'immeuble situé 2, place Maurice Quentin.

En termes de valorisation, la typologie « Autres usages » ne représente que 0,6 % de la valeur totale du patrimoine et n'est représentée que par la surface de 1.850 m² de l'immeuble du 12, boulevard Malesherbes. En effet, par souci de cohérence, la valorisation des surfaces d'archives est rattachée à la typologie « Bureaux ».

Les surfaces résidentielles représentent 2.046 m² soit 1,6 % des surfaces totales et 1,0 % de la valeur totale du patrimoine ; elles sont représentées par :

- 893 m² de surface résidentielle dans l'immeuble situé au 118/130, avenue Jean Jaurès - Le Belvédère en cours de vente à la découpe, et
- 1.153 m² de surface résidentielle dans l'immeuble situé 14, rue de Tilsitt conservé en patrimoine par cohérence de l'ensemble immobilier auquel il appartient avec les adresses 10, et 12, rue de Tilsitt.

Table 13. Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif

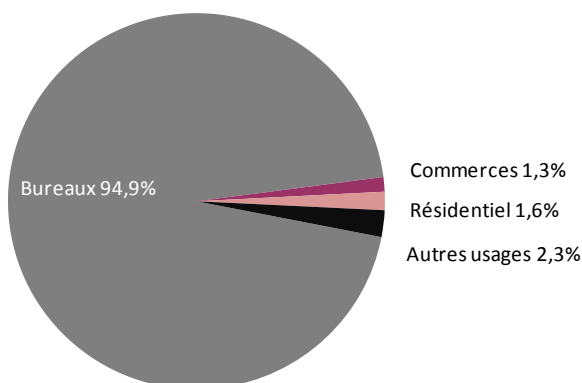
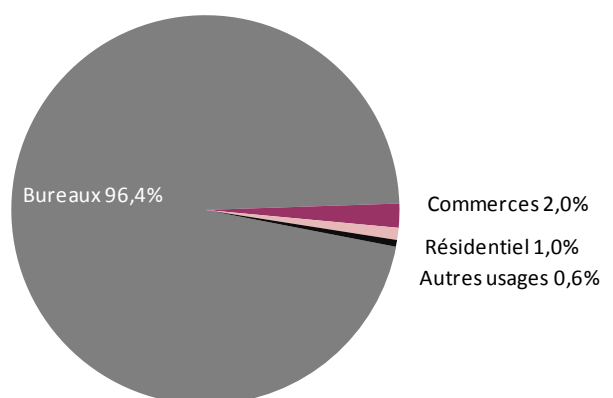


Table 14. Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif



Il est précisé que cette répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale ne prend pas en compte l'actif de bureaux de Montrouge en cours de développement.

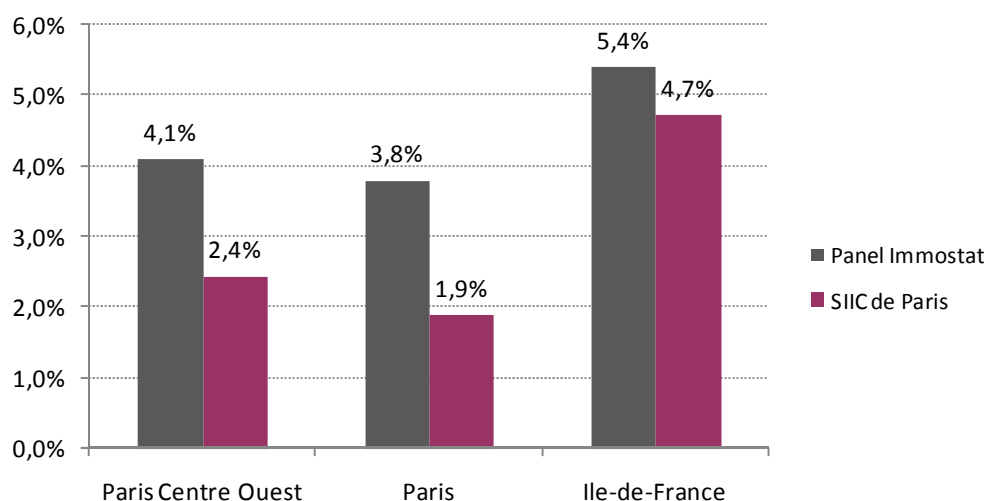
TAUX DE VACANCE

Au 31 décembre 2008, le taux de vacance (en % de la surface totale) s'établit à 4,60 %, contre 3,21 % au 31 décembre 2007. La vacance correspond principalement au 1^{er} étage de l'immeuble du 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 294 m², à l'immeuble situé au 63, bis boulevard Bessières pour 1.494 m², à l'immeuble situé à Viroflay pour 2.540 m² et une partie de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre pour 1.135 m².

D'après les analyses CBRE et les données du Panel Immostat à fin décembre 2008, la vacance financière pour les zones géographiques de Paris Centre Ouest, Paris et Île-de-France sur lesquelles le Groupe SIIC de Paris intervient, s'établit entre 3,8 % et 5,4 %. Pour le Groupe SIIC de Paris, ce taux s'établit entre 1,9 % et 4,7 %, et à 3,1 % en global contre 2,7 % en 2007.

Le montant total des loyers potentiels sur les locaux vacants est valorisé à 1.952 K€ en valeur locative de marché contre 1.400 K€ en 2007. Les performances obtenues en 2008 en matière de commercialisation, ainsi que les négociations en cours permettent d'anticiper une baisse progressive de ce taux de vacance.

Table 15. Comparaison du taux de vacance SIIC de Paris « bureaux » vs. Panel Immostat



Source : CBRE et Immostat - Market view France 2008

Données Siic de Paris hors projets de rénovation/restructuration / développement en cours au 31/12/2008

La vacance technique, qui représente 4.000 m², se rapporte à deux immeubles situés aux 129 et 163, boulevard Malesherbes pour lesquels des projets de restructuration sont en cours ou à l'étude.

6.1.2. ACTIVITE TECHNIQUE

TRAVAUX DE RENOVATION ET DE RAFFRAICHISSEMENT

PLUS DE 10.000 M² RENOVES EN 2008

Au cours de l'exercice 2008, le Groupe SIIC de Paris a continué sa politique de valorisation du patrimoine grâce notamment à la rénovation et la restructuration de ses actifs. Les investissements correspondant à ces opérations ont été autofinancés par le Groupe.

Les opérations de rénovation suivantes ont été menées à bien au cours de l'exercice 2008 :

- rénovation de 4 plateaux soit 1.096 m² de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, comprenant notamment l'installation d'équipements de climatisation de dernière génération et une remise à neuf des parties communes.
- rénovation de l'hôtel particulier du 8, rue Lavoisier soit 2.860 m², qui abrite de nouveau le siège français de la Royal Bank of Scotland, permettant de le maintenir à la pointe des prestations techniques.
- rénovation de 1.494 m² de surfaces de l'immeuble du 63, bis boulevard Bessières, et
- rénovation de 4.553 m² de surfaces de l'immeuble situé 52, avenue des Champs-Pierreux à Nanterre : rénovation lourde et mise aux normes techniques permettant de répondre aux attentes des utilisateurs, tant en matière de confort, avec l'installation d'équipements de climatisation, que de sécurité.

Table 16. Travaux de rénovation effectués au cours de l'exercice 2008

Immeuble	Secteur	Surface rénovée / restructurée	Livraison	Loyer moyen signé / attendu	% d'occupation de l'immeuble au 31/12/08
52, avenue des Champs Pierreux 92000 NANTERRE	Croissant ouest	4 553 m ²	février-08	250 € / m ² / an	76%
39, avenue Pierre 1er de Serbie 75008 PARIS	QCA	1 096 m ²	mars-08	650 € / m ² / an	88%
8, rue Lavoisier 75008 PARIS	QCA	2 860 m ²	mars-08	650 € / m ² / an	100%
63, bis boulevard Bessieres 75017 PARIS	Centre ouest	1 494 m ²	août-08	300 € / m ² / an	49%
Total		10 003 m²			

PRES DE 7.000M² CONCERNANT LES PRINCIPAUX PROJETS DE RENOVATION

SIIC de Paris prévoit de restructurer intégralement les actifs acquis auprès du Groupe Le Monde fin décembre 2005 et libérés au cours du premier semestre 2007. Leur livraison est prévue en 2010 et 2011. Il s'agit de deux hôtels particuliers se trouvant au 129, et 163, boulevard Malesherbes, ainsi qu'un immeuble de bureaux de construction plus récente situé 12, rue Ampère.

Le permis de construire pour l'immeuble du 129, boulevard Malesherbes a été obtenu le 23 janvier 2009, la période d'instruction de six mois du fait de la proximité de monuments historiques étant venue à son terme. Les travaux débiteront courant mai, à la fin de la période de délai de recours des tiers et s'étaleront sur une année. L'investissement total sera de l'ordre de 4,8 M€.

Le projet se rapportant à l'immeuble du 163, boulevard Malesherbes est toujours à l'étude : un changement de destination éventuel en hôtellerie fait actuellement l'objet d'un examen.

Suite à la libération de l'immeuble situé au 17, rue Louis Rouquier à Levallois-Perret, SIIC de Paris va procéder à la rénovation complète des deux bâtiments pour un montant total de 695 K€. Les travaux débuteront en mars 2009 pour se terminer vers la fin du premier semestre 2009.

La rénovation d'une partie de l'immeuble situé 47, rue Monceau va également être entamée à la libération des locaux. Le budget prévu pour ces travaux est de 718 K€.

Table 17. Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices

Immeuble	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
17 rue, Louis Rouquier 92300 LEVALLOIS	Croissant ouest	1 443 m ²	S1 2009	400 € / m ² / an
47, rue de Monceau 75008 PARIS	QCA	1 550 m ²	S2 2009	590 € / m ² / an
129, boulevard Malesherbes 75017 PARIS	QCA	1 281 m ²	S1 2010	650 € / m ² / an
163, boulevard Malesherbes 12, rue Ampère 75017 PARIS	Centre ouest	2 719 m ²	S1 2011	625 € / m ² / an
Total		6 993 m²		

Les rénovations anticipées de ces immeubles permettent à SIIC de Paris d'envisager une hausse importante des loyers avec :

- près de 1,5 M€ de loyers supplémentaires en année pleine avec les projets livrés au cours de 2009,
- plus de 0,8 M€ de loyers supplémentaires en année pleine avec les projets livrés au cours de 2010, et
- près de 1,7 M€ de loyers supplémentaires en année pleine avec les projets livrés au cours de 2011.

Les loyers supplémentaires résultant de ces projets de rénovation représentent un potentiel total de 4,0 M€ (hors indexation) en année pleine, à partir de 2012, et devraient également entraîner une hausse de la valeur patrimoniale de ces actifs.

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DE RENOVATION EN PREVISION

D'autres travaux de rénovation sont également prévus par le plan pluriannuel sur 5 ans réalisé par SIIC de Paris qui prévoit la réalisation de travaux de rénovation de manière récurrente dans les différents immeubles détenus. Le montant des investissements est d'environ 1,1 M€ pour 2009 dont 0,4 M€ signé, 2,0 M€ en 2010 et 1,6 M€ en 2011 et comprennent les travaux suivants :

- Concernant l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, il est prévu des travaux de toiture en 2009 pour 10 K€, des travaux sur la façade en 2010 et 2011 pour un montant total de 110 K€, et le passage en climatisation VRV pour les étages 5, 6 et 8 en 2010 et 2011 pour un montant total de 320 K€.
- Concernant l'immeuble situé 141, boulevard Haussmann, il est prévu une mise en conformité SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants) en 2009 pour un budget de 5 K€ et une mise en conformité « issue de secours et accès terrasse » en 2010 pour un budget de 5 K€.
- Concernant l'immeuble situé 9, avenue Percier, SIIC de Paris prévoit des travaux de rénovation pour un montant total de 170 K€ en 2009. Ces travaux comprennent le ravalement des façades, la réfection des murs du sous-sol et une mise en conformité SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants). D'autres travaux de rénovation sont prévus en 2010 pour un montant global de 490 K€ et en 2011 pour 513 K€ et prévoient principalement la rénovation des installations de climatisation et la réfection de l'escalier principal (peinture et revêtements de sol).
- Concernant le 6^{ème} étage de l'immeuble situé 4-10, avenue de la Grande Armée, il est prévu des travaux de rénovation au cours du premier semestre 2009 pour environ 167 K€.
- Concernant l'immeuble situé 85-89 Quai André Citroën, il est prévu l'aménagement des 3^{ème} et 4^{ème} niveaux des parkings pour 122 K€.
- Concernant l'immeuble situé 2, place Maurice Quentin, il est prévu des travaux sur la façade et les équipements techniques pour 420 K€ en 2009, 128 K€ en 2010 et 207 K€ en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 2, rue du Quatre Septembre, il est prévu des aménagements intérieurs en 2009 pour 35 K€.
- Concernant l'immeuble situé 8, rue Lavoisier, il est prévu une mise en conformité ascenseur pour 13 K€ en 2009, des travaux de façades et d'aménagements extérieurs pour 16 K€ en 2010 et 46 K€ en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 30, rue Notre Dame des Victoires, il est prévu des travaux de façades et des aménagements intérieurs pour 179 K€ en 2009 et l'installation d'équipements techniques et des aménagements intérieurs pour 133 K€ en 2010 et 50 K€ d'installations techniques en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 52, avenue des Champs-Pierreux à Nanterre, des travaux de toitures et de façades sont prévus pour 26 K€ en 2009, 160 K€ en 2010 et 58 K€ en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 36, rue de Liège, il est prévu des travaux de toiture pour 15 K€ en 2009 et des travaux de façades pour 110 K€ en 2010.
- Concernant l'immeuble situé 22-24, place Vendôme, il est prévu des travaux de toiture et façades pour 85 K€ en 2010 et 65 K€ en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 25-27, rue des Pyramides, il est prévu le renouvellement des pompes à chaleur pour 107 K€ en 2010 et réitéré en 2011.
- Concernant l'immeuble situé 61-63, rue des Belles Feuilles, des travaux de façades sont prévus pour 105 K€ en 2009 et des équipements techniques pour 120 K€ en 2010.

- Concernant l'immeuble situé 92, avenue de Wagram, il est prévu des travaux portant sur les toitures et les équipements techniques en 2009 pour 84 K€, des travaux de façades pour 185 K€ en 2010 et 280 K€ d'équipements techniques en 2011.

Dans le cadre du plan pluriannuel, seuls les travaux de rénovation prévus dans l'immeuble situé 30, rue Notre Dame des Victoires pour 115 K€, ont été engagés.

Hormis les travaux de développement de Montrouge décrits ci-dessous et des travaux de rénovation du 30, rue Notre Dame des Victoires, d'autres travaux sont prévus en 2009 et 2010 et font l'objet d'engagements fermes :

- Travaux de restructuration complète de l'immeuble situé au 129, boulevard Malesherbes : 4.832 K€ entre le 1^{er} mai 2009 et le 30 avril 2010 ;
- Travaux de rénovation du 6^{ème} étage de l'immeuble situé au 4/10, avenue de la Grande Armée : 167 K€ entre le 1^{er} février 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Rénovation complète des 2 bâtiments situés au 17, rue Louis Rouquier : 695 K€ entre le 1^{er} mars 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Rénovation de l'immeuble situé au 47, rue de Monceau : 718 K€ entre le 1^{er} mars 2009 et le 30 juin 2009 ;
- Travaux d'aménagements des 3^{ème} et 4^{ème} niveaux des parkings de l'immeuble situé 85/89, quai André Citroën : 122 K€ entre le 1^{er} février 2009 et le 31 mars 2009.

Au total, SIIC de Paris s'est engagée sur un montant total de 25.752 K€ dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine.

DEVELOPPEMENT

L'opération de développement, rue François Ory à Montrouge, dans le département des Hauts-de-Seine, à proximité immédiate du boulevard périphérique et du 14^{ème} arrondissement, porte sur la construction de 11.880 m² SHON de surface de bureaux, 2.970 m² SHON de surface d'activités et environ 300 places de parking. Montrouge est un secteur particulièrement dynamique et attractif en termes de prix au m². En 2007, plusieurs transactions ont été visibles sur ce secteur : la prise à bail par Bayard Presse des 14.000 m² de l'immeuble Minéralis et la prise à bail par TDF de 7.800 m² dans l'immeuble Cap Sud.

Le permis de construire a été obtenu le 23 octobre 2007, et la démolition des bâtiments existants s'est achevée ainsi que le confortement des carrières. Les processus d'appel d'offres et de consultation des entreprises se sont accomplis en février 2008. La durée prévisionnelle des travaux est de 20 mois soit une livraison prévue au cours du 1^{er} semestre 2010. Un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont débuté dès le mois d'avril 2008. A fin 2008, l'avancement de la construction se situe au niveau du premier étage. La finalisation de l'étude lancée pour le Restaurant Inter-Entreprise (RIE) est en cours et malgré quelques incidents liés à la mitoyenneté, il n'est pas prévu de décalage en matière d'achèvement des travaux.

Le budget prévisionnel d'investissement en travaux pour ce développement est d'environ 29 M€ dont plus de 10 M€ ont été investis sur l'exercice 2008.

A l'échéance de cette période, la pré-commercialisation, qui a déjà débuté, devra avoir abouti. A cet égard une bulle de commercialisation a été installée sur le site et deux agents de premier ordre ont été mandatés. Le loyer annuel moyen attendu pour cet actif est de 435 € / m² soit un potentiel de plus de 6,0 M€ de loyers supplémentaires en année pleine à l'horizon 2010. Cet immeuble est bien desservi : la station de métro Porte d'Orléans (ligne 4) est située à 500 mètres. La ligne 4 du métro fait actuellement l'objet de travaux d'extension (une station sera

disponible à proximité de l'immeuble d'ici à 2012) et les infrastructures routières (boulevard périphérique et autoroute A6) sont très proches.

Pour ce développement, les équipes de SIIC de Paris s'appuient sur de nombreux professionnels importants de la place et bénéficient également en interne de l'expertise reconnue du Groupe REALIA en matière de promotion.

Table 18. Récapitulatif du projet de développement de Montrouge

Immeuble	Secteur	Surface rénovée / restructurée prévue	Livraison	Loyer moyen attendu
8, rue François Ory 92120 MONTRouGE	1 ^{ère} couronne	14 000 m ²	S1 2010	435 € / m ² / an

La Société estime que l'ensemble des travaux de rénovation et de développement envisagé par SIIC de Paris entre 2009 et 2011 devraient permettre de générer plus de 10,0 M€ de loyers supplémentaires en année pleine (hors indexation) et de valoriser au mieux son patrimoine.

6.1.3. ACTIVITE DE COMMERCIALISATION

Au cours de l'exercice 2008, SIIC de Paris a commercialisé 10.939 m² de surface en comparaison de 16.140 m² commercialisés au cours de l'exercice 2007. Le faible taux de vacance au 31 décembre 2007 comparé à celui à fin 2006, explique cette baisse d'activité en termes de surfaces commercialisées.

Les surfaces commercialisées correspondent essentiellement :

- aux trois étages de l'immeuble situé 39, avenue Pierre 1^{er} de Serbie soit 845 m²,
- à la totalité de l'immeuble situé 8, rue Lavoisier soit 2.860 m²,
- à la totalité de la surface du 141, boulevard Haussmann soit 1.326 m²,
- à 1.210 m² de surface située dans l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville,
- à 3.496 m² de surface située dans l'immeuble situé 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre,
- à la re-commercialisation de 709 m² de surface située au 92, avenue de Wagram, de 250 m² de surface située au 30, rue Notre Dame des Victoires et à la commercialisation de 242 m² de surface située au 14, rue de Tilsitt.

Concernant plus spécifiquement la re-commercialisation, à l'inverse de l'exercice 2007, une baisse de plus de 16 % a été constatée sur les nouveaux loyers contractés au cours de l'exercice 2008 par rapport aux baux initialement en place. Cette réduction de 16 % de la valeur faciale du revenu généré par les nouvelles locations, résulte principalement de la forte hausse constatée ces deux dernières années de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), taux utilisé pour l'indexation annuelle des loyers. Cette forte indexation a pour conséquence des montants de loyers à des valeurs très éloignées des valeurs initiales. Dès lors que les surfaces sont re-commercialisées, les loyers appliqués se rapprochent des prix de marché et un écart significatif apparaît.

Cette activité de re-commercialisation concerne principalement le 141, boulevard Haussmann. Le locataire exclusif du 141, boulevard Haussmann ayant quitté les locaux à l'échéance de son bail, le 31 octobre 2008. Grâce une gestion locative attentive et l'anticipation des fins de baux

des équipes de SIIC de Paris, un bail a été signé avec Parfums Christian Dior pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, et un début du bail au 1er novembre 2008.

Tous les autres baux signés dans le cadre d'une re-commercialisation l'ont été sur des surfaces inférieures à 400 m².

Pour ce qui est de l'activité de nouvelle commercialisation après travaux, elle concerne 3 immeubles :

- Après quelques travaux de rafraîchissement, l'immeuble du 8, rue Lavoisier, a vu de nouveau s'installer le siège français de Royal Bank of Scotland, adresse qu'elle avait quittée au 30 juin 2007. Elle occupe de nouveau les 2.860 m² que compte cet actif moyennant un loyer de 630 € / m² / an.
- Les travaux lourds entrepris au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre ont, comme annoncé, été achevés au cours de la période. A présent, deux sociétés industrielles de toute première importance occupent 75 % des surfaces de cet immeuble de 4.631 m² pour un loyer moyen de 250 € / m² / an.
- Suite à la rénovation de 1.096 m² de surface de l'immeuble 39, avenue Pierre 1er de Serbie, une commercialisation active des surfaces de bureaux de cet actif a permis la signature d'un premier bail portant sur le quatrième étage avec la société Pernod-Ricard, la signature d'un second bail portant sur le troisième étage avec la société Entrepreneur Venture Gestion avec effet au 1er juillet 2008, et la signature d'un troisième bail portant sur le deuxième étage avec la société Marne Finance.

Il est également précisé qu'avant la cession de l'immeuble situé 60-62, rue d'Hauteville, la commercialisation de 1.210 m² vacants à fin janvier 2008, s'est effectuée auprès d'un locataire déjà en place pour 640 m² et d'un nouvel occupant à compter de février 2008 pour 570 m². Suite à la signature de ces deux baux, le prix moyen annuel de location est passé de 230 € / m² à 293 € / m² soit une progression de 27 %.

Par ailleurs, en vue de disposer des actifs résidentiels du portefeuille, l'immeuble du 118-130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement fait l'objet d'une vente à la découpe dont les premiers résultats concrets ont été la vente en 2008 de 10 lots sur les 26 initialement détenus. Le ralentissement général de l'activité immobilière et résidentielle en particulier laisse présager que cette vente à la découpe ne sera pas achevée avant la fin 2010.

6.1.4. ACTIVITE LOCATIVE

EVOLUTION DES LOYERS

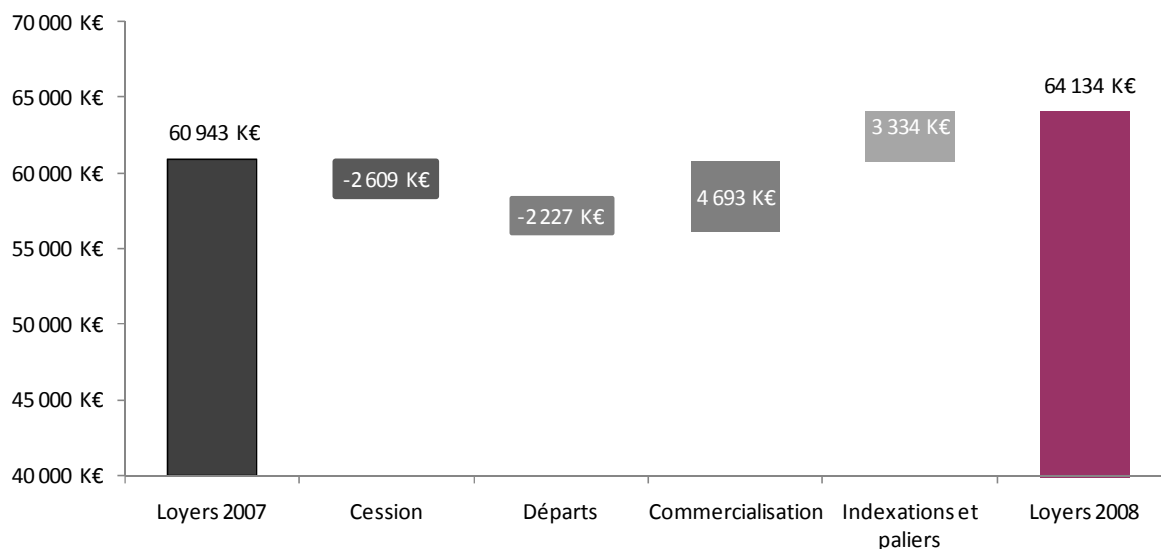
En comparaison absolue, les loyers ont globalement augmenté entre 2007 et 2008 de 5,2 % passant de 60.943 K€ à 64.134 K€.

À périmètre constant, les loyers sont en hausse de 9,9 % grâce à une commercialisation active à la fois des surfaces vacantes au 31 décembre 2007 ou devenues vacantes au cours de l'exercice 2008, et des surfaces rénovées. L'effet favorable de l'indexation des loyers intervient pour 3.334 K€ dans cette hausse des loyers correspondant à 41 % de l'effet d'augmentation globale.

Le montant de 4.693 K€, correspondant à la commercialisation entreprise en 2008, ne porte que sur les immeubles encore en portefeuille en fin d'année. En données brutes de loyers annualisés, l'effort de commercialisation ou de re-commercialisation a porté sur un montant de 4.957 K€ et une surface de 10.939 m² soit 8,4 % du patrimoine, pris à bail en 2008 pour un total de 16 baux signés.

Les éléments de réduction des loyers sont principalement liés d'une part, à la cession de deux actifs situés 60/62, rue d'Hauteville, et 14, rue Roquépine qui représentent une réduction de loyers de 2.609 K€, et d'autre part, aux départs cumulés de locataires au cours de l'année 2008 qui représentent une baisse du volume de loyers de 2.227 K€.

Table 19. Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2008

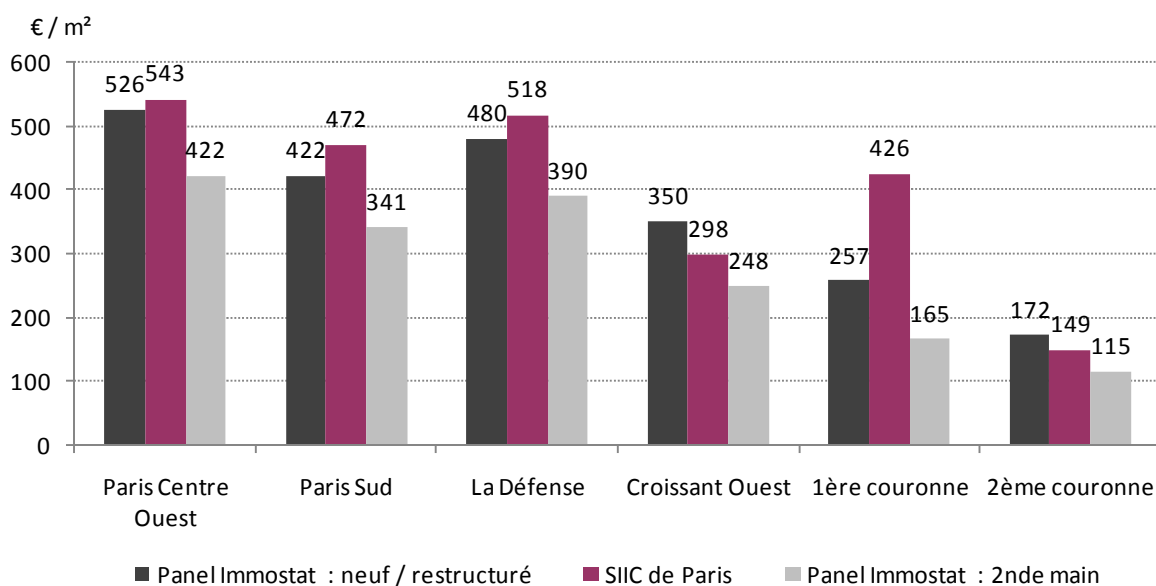


VALEURS LOCATIVES

Au 31 décembre 2008, les valeurs locatives du patrimoine du Groupe SIIC de Paris se maintiennent à des niveaux équivalents voire supérieurs à ceux constatés par CBRE - Panel Immostat pour les secteurs géographiques de comparaison : Paris Centre Ouest, Paris Sud, ou encore La Défense.

Concernant la zone de Paris Centre Ouest, où se concentre l'essentiel du patrimoine, les valeurs locatives moyennes de marché s'établissent à 526 € par m² alors même que les valeurs du patrimoine du Groupe SIIC de Paris s'élèvent à 543 € par m². Concernant les données relatives aux immeubles classés en « seconde main », la valeur locative de marché du portefeuille SIIC de Paris est toujours supérieure aux valeurs de marché moyennes. Pour Paris Centre Ouest et Paris Sud, les valeurs de marché moyennes s'établissent à 422 € et 313 € par m², contre respectivement 543 € et 472 € par m² pour les immeubles SIIC de Paris.

Table 20. Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat



Source : CBRE et Immostat - Market View France 2008

Données Siic de Paris hors projets de rénovation / restructuration / développement en cours au 31/12/2008

EVOLUTION PREVISIBLE DE 7 % PAR AN DES LOYERS D'ICI 2010

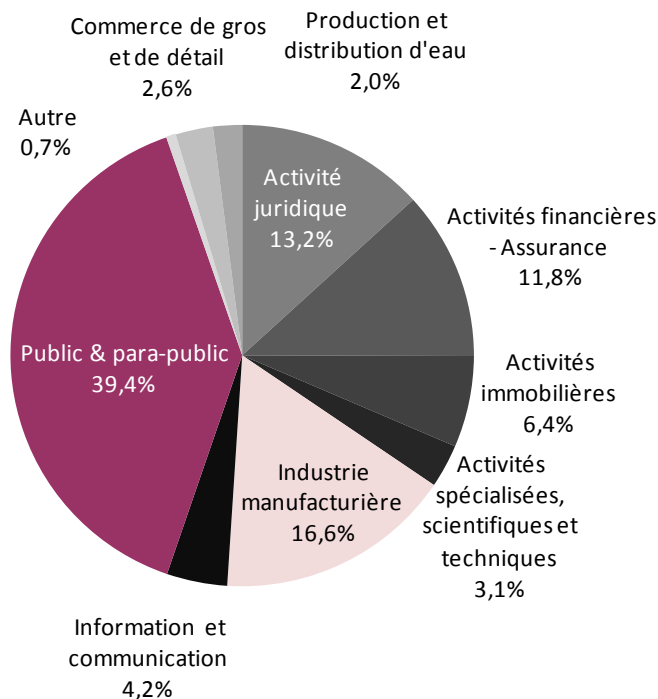
A périmètre constant, SIIC de Paris estime la progression de ses loyers en valeurs annualisées à environ 8 % l'an au cours des exercices 2009 et 2010. L'augmentation prévue entre 2008 et 2009 s'estime sur la base de la commercialisation des surfaces vacantes des immeubles disponibles mais également sur ceux rénovés en 2008 pour lesquels le processus de mise en location a débuté voire été achevé. Le volume de loyers de ces deux catégories est de 4,8 M€. Les augmentations ultérieures comprennent essentiellement la prise à bail de l'immeuble de Montrouge prévue pour fin 2009 - début 2010 et, dans une moindre mesure, la location du 129, boulevard Malesherbes dont la restructuration lourde s'achèvera en 2010.

REPARTITION DES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2008, le patrimoine du Groupe SIIC de Paris était occupé par un total de 158 locataires (hormis l'indivision de l'immeuble 191, rue d'Aubervilliers) dont 36 locataires ne louent que des parkings. A la fin de l'exercice 2008, le premier locataire de la Société représentait 17 % des loyers annuels du Groupe. Il est également précisé que les 5 premiers locataires représentent 54 % des loyers annuels et les 10 premiers locataires représentent 69 % des loyers annuels du Groupe.

La répartition sectorielle des locataires est représentée ci-après en pourcentage des loyers considérant tous les locataires, hors locataires de parkings. Le secteur le plus dominant est celui du « Public et para-public » représentant 39 % des loyers. Ce secteur est par nature, un secteur peu exposé au risque de défaut de contrepartie. Hormis ce secteur, aucun autre secteur d'activité n'est réellement dominant. Cette répartition fait apparaître une diversité importante des sources de revenus du Groupe SIIC de Paris qui limite l'exposition du Groupe SIIC de Paris aux aléas économiques pouvant toucher certains secteurs.

Table 21. Répartition sectorielle des locataires « bureaux » du Groupe SIIC de Paris



DUREE DES BAUX

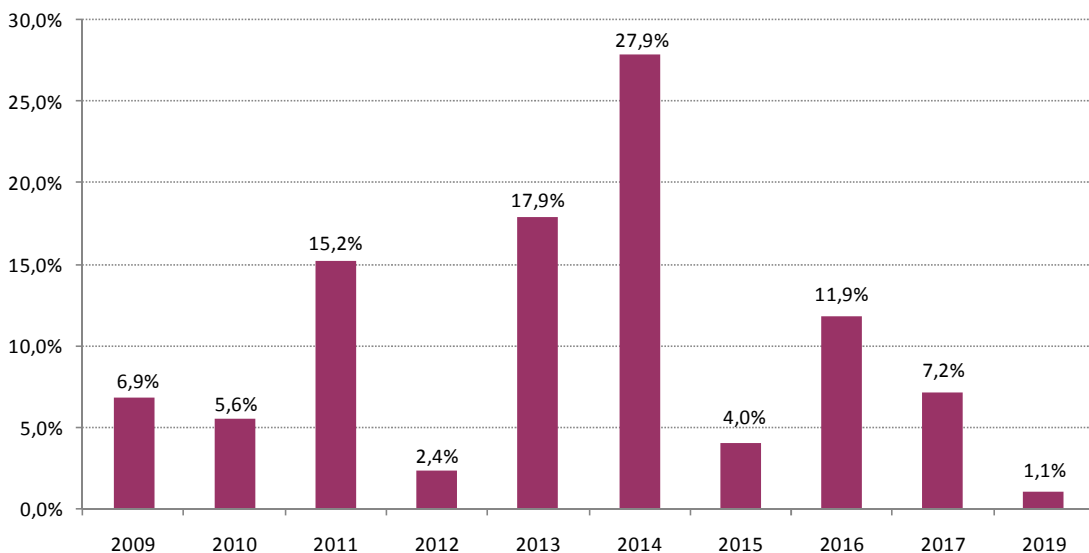
L'étude des baux du portefeuille du Groupe SIIC de Paris fait ressortir une maturité moyenne des baux de 4,9 années.

Le Groupe peut, de ce fait, pour les exercices à venir, anticiper une certaine stabilité de ses revenus qui devrait lui permettre de continuer à financer les investissements nécessaires à la valorisation de son patrimoine, comme ceux liés aux travaux de rénovations, par exemple.

Les efforts de commercialisation actuels devraient permettre très prochainement la prise à bail des surfaces vacantes de l'immeuble du 39 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, des 1.494 m² de l'immeuble situé 63, bis boulevard Bessières et des 1.135 m² de l'immeuble situé au 52, avenue des Champs Pierreux à Nanterre, améliorant ainsi la sécurisation globale des revenus du Groupe SIIC de Paris dans la durée.

L'échéancier des dates de fin de baux ci-dessous fait apparaître que 72 % des revenus locatifs du Groupe SIIC de Paris sont anticipés au-delà de l'année 2012.

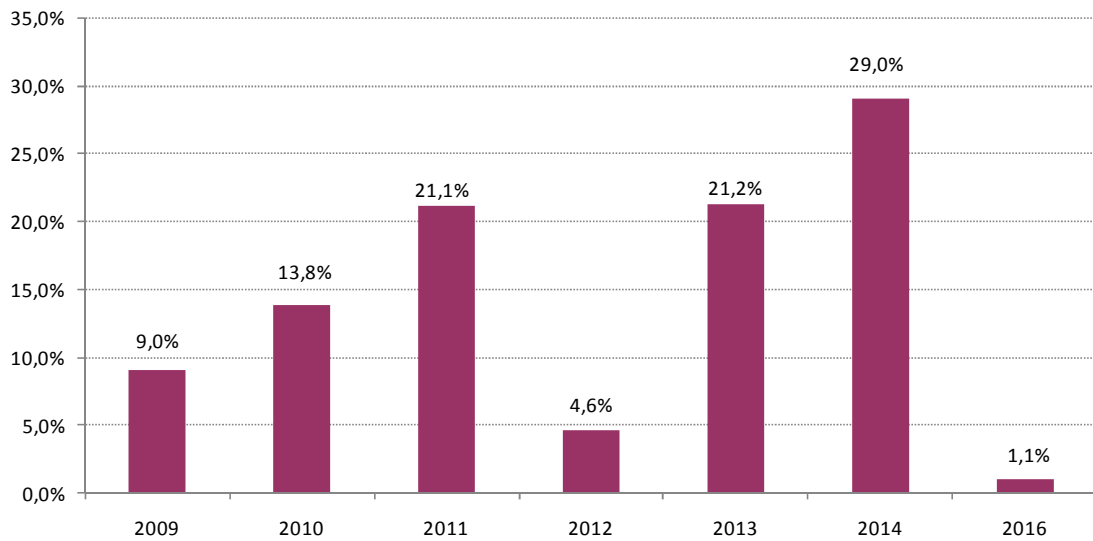
Table 22. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date de fin



DATE DE PREMIERE ECHEANCE POSSIBLE DES BAUX

L'échéancier des prochaines sorties potentielles, c'est-à-dire en fonction des prochaines échéances triennales ou postérieures selon les clauses spécifiques des baux, indique une échéance moyenne de 3,8 années et une prévision de revenus équivalente à plus de 51 % des loyers au-delà de 2012.

Table 23. Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date première échéance possible



6.2. PRINCIPAUX MARCHES

6.2.1. LES MARCHES SUR LESQUELS SIIC DE PARIS INTERVIENT

Près de 90 % des revenus locatifs nets sont générés dans Paris, l'Île-de-France (hors Paris) contribuant aux 10 % de revenus locatifs restants.

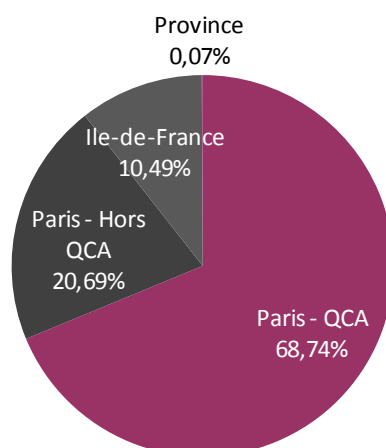
Compte tenu de la forte prépondérance de la typologie bureau, qui représente près de 96 % des revenus locatifs nets du Groupe SIIC de Paris, une répartition par typologie d'actifs des revenus locatifs n'est pas fondamentale.

Table 24. Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zones géographiques

(En milliers d'euros)

	TOTAL	Paris - QCA	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	61 422	42 223	12 708	6 446	45
Revenus locatifs	64 010	43 867	13 379	6 719	45
Charges locatives non récupérées	(2 600)	(1 592)	(719)	(289)	-
<i>Charges refacturées</i>	7 753	3 989	2 674	1 088	2
<i>Charges refacturables</i>	(7 749)	(4 003)	(2 674)	(1 070)	(2)
<i>Charges non récupérables</i>	(2 604)	(1 578)	(719)	(307)	-
Autres produits nets	62	(28)	74	16	-
<i>Charges nettes sur créances douteuses</i>	(83)	(93)	10	-	-
<i>Autres produits</i>	263	182	64	17	-
<i>Autres charges</i>	(118)	(117)	-	(1)	-
Frais de gestion	(50)	(24)	(26)	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(39 285)	(19 606)	(3 475)	(16 204)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13 957)	(8 155)	(3 475)	(2 327)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	(25 328)	(11 451)	-	(13 877)	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	22 137	22 617	9 233	(9 758)	45
Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris - QCA	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement (VNC)	919 413	605 491	192 792	121 061	69
Immeubles en développement	38 984	17 284	-	21 700	-

Table 25. Répartition géographique des revenus locatifs nets



6.2.2. LE MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Comme le précise l'étude de CB Richard Ellis : « Market View : Conjoncture Immobilière, 4^{ème} trimestre 2008 », les investissements en Île-de-France, toute typologie d'actifs confondue, ont baissé de 20,3 milliards d'euros en 2007 à 8,5 milliards d'euros en 2008. Les localisations avec les valeurs vénales les plus importantes ont été prioritairement affectées notamment par les difficultés de financement. En raison des nouvelles contraintes imposées pour l'obtention de crédits, les opérations à fort taux d'endettement et le recours à l'effet de levier sont plus difficiles. Les quartiers d'affaires traditionnels (La Défense et Quartier Central des Affaires) ne représentent plus que 24 % des investissements en 2008 contre 40 % en 2007. Dans un contexte de réajustement des valeurs, le ralentissement des investissements s'explique également par la difficile rencontre de l'offre et la demande.

Table 26. Données concernant le marché immobilier au 31 décembre 2008

	Transacti ons (m ²)	Evol. vs 2007	Offre immédiate (m ²)	Evol. vs 2007	Loyers Moyens	Evol. vs 2007	Investiss ements (M€)	Evol. vs 2007	Tx de vacance 2008 *	Tx de vacance 2007 *	Tx de rendement "prime" 2008*
Paris QCA	297 443	-39%	272 000	23%	529 €	6%	1 533	-64%	4,10%	5,00%	5,75% - 6,25%
Paris Centre Ouest hors	69 207	-43%	77 000	28%	412 €	5%	208	-45%	1,90%	2,40%	6,00 % - 6,75 %
Paris Sud	129 655	-28%	153 000	29%	392 €	4%	574	-46%	2,20%	3,10%	5,75 % - 7,25 %
Paris Nord Est	100 616	28%	115 000	15%	285 €	4%	212	-44%	3,20%	4,00%	6,00 % - 7,75 %
La Défense	265 635	-2%	117 000	-18%	411 €	7%	854	-79%	4,60%	3,60%	6,00% - 6,75%
Croissant Ouest	636 742	-8%	564 000	14%	294 €	7%	2 092	-33%	7,20%	8,20%	5,85% - 8,00%
Première Couronne	431 589	16%	420 000	11%	204 €	-4%	1 205	-48%	7,40%	8,20%	6,75% - 9,00%
Deuxième Couronne	428 763	-22%	1 027 000	13%	141 €	2%	1 363	-53%	4,80%	5,40%	7,00% - 10,00%
TOTAL IDF	2 359 650	-14%	2 745 000	13%	317 €	5%	8 448	-59%	5,40%	5,00%	5,50%

Source : Immostat (sauf * CB Richard Ellis)

Le tableau ci-dessus (source : Immostat) récapitule les données sur le marché immobilier de bureaux franciliens. On y constate un recul net des investissements (-59 % en Île-de-France) et des transactions (-14 % en Île-de-France). Malgré une hausse de l'offre immédiate, les loyers ont

continué d'augmenter, suivant ainsi la hausse de l'Indice du Coût de la Construction. Les taux de vacance des différents quartiers de bureaux ont tous augmenté à l'exception du croissant ouest qui profite des réajustements de valeurs. En effet, les utilisateurs sont à la recherche d'économies et des produits de bonne qualité du secteur périphérique y gagnent en attrait. Les taux de rendement « prime » ont très largement augmentés, n'épargnant pas les quartiers traditionnels et provoquant, par conséquent une baisse générale des valorisations.

6.3. EVENEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCE L'ACTIVITE

La Société estime qu'aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2008.

6.4. DEGRE DE DEPENDANCE DE SIIC DE PARIS A L'EGARD DES BAUX COMMERCIAUX

Comme indiqué au paragraphe 4.3.3. (*Réglementation et risques liés à son évolution*) du présent document de référence, SIIC de Paris est dépendante de la réglementation concernant les baux commerciaux qui permet notamment à ses locataires de dénoncer le bail à son échéance mais également à l'issue de chaque période triennale. Il est également indiqué au paragraphe 4.1.2. (*Risques liés à la commercialisation de surface vacante*) que la Société fait ses meilleurs efforts pour minimiser le temps de vacance et commercialiser dans les meilleurs délais et au meilleur loyer les surfaces vacantes.

De même, la vacance de surfaces, voire d'immeubles entiers, permet au Groupe d'effectuer des travaux (réhabilitation, rénovation légère ou lourde) et d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs.

A la suite de travaux, en fonction des cycles économiques et notamment du rapport de l'offre et de la demande, le Groupe peut louer à nouveau les surfaces vacantes à des niveaux de loyers offrant des meilleurs rendements locatifs que par le passé.

Les tableaux insérés au paragraphe 6.1.4. (*Activité locative*) du présent document de référence rendent compte des échéances des baux et des prochaines sorties possibles. La Société veille à anticiper chaque départ de locataire et fait ses meilleurs efforts pour maintenir les locataires en place, grâce à une proximité avec l'ensemble de ces locataires et un suivi des locataires par des professionnels de la gestion d'actifs.

6.5. POSITION CONCURRENTIELLE DE SIIC DE PARIS

Les conditions générales économiques et financières défavorables constatées au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2008 ont entraîné, pour la plupart des foncières, une baisse des valeurs d'expertise de l'ordre de 12 % à 14 % depuis le 31 décembre 2007 (données IEIF – Situation de l'immobilier coté au 31 décembre 2008 – Synthèse du 09 janvier 2009). Ce retrait a également touché le patrimoine du Groupe, mais ce dans une moindre mesure. En effet, à périmètre constant, la valorisation des actifs au 31 décembre 2008 accuse un recul de seulement 7,4 % par rapport à la valorisation effectuée au 31 décembre 2007, pour s'établir à 1.233 millions d'euros hors droits.

6.5.1. PARMIS LES ACTEURS DU MARCHÉ DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Pour une analyse des investissements immobiliers réalisés en Île-de-France en 2008, voir paragraphe 6.2.2. (Le marché de bureaux en Île-de-France) du présent document de référence.

6.5.2. AU SEIN DU COMPARTIMENT SIIC

EN TERMES DE CAPITALISATION BOURSIÈRE

Au 31 décembre 2008, selon l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), la capitalisation boursière des 46 Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (hors SIIC paneuropéennes) totalise 31,3 milliards d'euros contre 53,9 milliards d'euros au 31 décembre 2007, soit une baisse globale sur le compartiment de l'immobilier coté de 41,4 %. La capitalisation boursière de la première SIIC (Unibail-Rodamco) est de 8,7 milliards d'euros soit 28 % du compartiment et la capitalisation boursière des cinq premières SIIC est de 19,7 milliards d'euros soit 63 % du compartiment.

SIIC de Paris capitalise au 31 décembre 2008 à hauteur de près de 465 millions d'euros soit 1,5 % du compartiment des SIIC et se situe à la 15^{ème} place des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, les 15 premières SIIC représentant 87 % de la capitalisation boursière du compartiment.

La Société estime que la taille de SIIC de Paris est un atout car elle lui permet de bénéficier d'une bonne visibilité au sein de son compartiment et lui permet également de bénéficier de synergies de coûts et de conserver des bonnes perspectives en termes de croissance de loyers.

EN TERMES DE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est estimé à 1.233 M€ (hors droits) au 31 décembre 2008 pour 130.696 m² de surface dont 95 % de surface de bureaux et 86 % de surface située dans Paris, la surface restante étant située en périphérie de Paris. Les SIIC comparables (se focalisant sur le secteur des surfaces de bureaux situés à Paris) en termes de taille de patrimoine et de classe d'actifs (actifs de bureaux situés dans le quartier central des affaires) sont peu nombreuses.

La SIIC la plus comparable au Groupe SIIC de Paris reste le groupe Société Foncière Lyonnaise qui détient un patrimoine de 28 immeubles représentant 455.334 m², dont 79 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2008 est représentée par des bureaux et dont la valeur d'expertise du patrimoine immobilier est concentrée respectivement à hauteur de 72 % dans le Quartier Central des Affaires et Croissant Ouest et 17 % à la Défense, soit un total de 89 % sur l'ensemble de cette zone au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2008 :

- le patrimoine de Société Foncière Lyonnaise est estimé à 3.477 M€ hors droits, en baisse de 11 % en comparaison de la valeur d'expertise au 31 décembre 2007,
 - les loyers sont en hausse de 6,5 % à 181,5 M€,
 - l'ANR droit inclus est de 51,3 € par action soit une prime de 101 % comparée au cours du 31 décembre 2008 de 25,51 €,
 - et le ratio loan-to-value s'établit à 31,5 % en hausse par rapport au niveau de 25,2 % du 31 décembre 2007.
- (Source : Présentation des résultats 2008 de Société Foncière Lyonnaise du 18 février 2009)

Parmi les concurrents du Groupe figurent également des SIIC qui ont une stratégie beaucoup plus diversifiée mais qui détiennent un patrimoine important d'immobilier de bureaux dans le Quartier Central des Affaires telles que Gécina, par exemple :

- Gécina détient un patrimoine diversifié sur plusieurs classes d'actifs : bureaux, résidentiel, logistique, santé et hôtels. Son patrimoine de bureaux composé de 155 actifs, évalués à 6.688 M€ soit 54 % du patrimoine total. Il est localisé pour 31 % dans le croissant ouest et pour 18 % dans d'autres quartiers parisiens et pour 41 % dans le « triangle d'or parisien ».
- (Source : Gécina – Présentation des résultats annuels 2009).

D'autres SIIC détiennent un patrimoine comparable à celui du Groupe en termes de localisation et de typologie d'actifs mais leur taille est plus limitée et se rapproche davantage de celle de la filiale SIIC de Paris 8^{ème} :

- Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements dispose au 31 décembre 2008 d'un patrimoine, d'une surface supérieure à 56.000 m², composé principalement d'immeubles de bureaux situés dans les 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements de Paris. Au 31 décembre 2008 :
 - les loyers sont de 11,6 M€,
 - l'ANR est de 19,40 € par action soit une prime de 96 % comparée au cours du 31 décembre 2008 de 9,90 €,
 - et le ratio loan-to-value s'établit à 29 %.

(Source : Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements – Présentation des résultats du 12 février 2009).

- Immobilière Dassault détenait au 31 décembre 2007 (données non disponibles pour l'exercice 2008) un patrimoine composé de 10 actifs dont 68 % de bureaux. Le patrimoine est situé à 77 % dans Paris. Au 31 décembre 2007 :
 - le patrimoine est estimé à 168,2 M€ droits inclus,
 - l'ANR est de 30,41 € par action,
 - et le ratio loan-to-value droits inclus s'établit à 18,7 %.

Au 31 décembre 2008, les loyers sont en hausse de 8,8 % à périmètre constant à 8,6 M€.

(Source : Immobilière Dassault – Communiqué de presse du 11 février 2009 et Document de référence 2007).

6.6. STRATEGIE ET VISION D'ENTREPRISE

Contrairement à d'autres foncières, la Société ne souhaite pas diversifier significativement son patrimoine et a vocation à détenir un patrimoine d'actifs de bureaux situés à Paris et majoritairement dans le « Quartier Central des Affaires ». La Société estime que ces actifs présentent des rendements locatifs à long terme intéressants et peu risqués, notamment grâce à un risque de commercialisation faible. Le potentiel de croissance de la valorisation de ces actifs est fonction de la renommée des quartiers d'affaires parisiens et de la pérennité de son attractivité. En d'autres termes, la Société estime que les actifs de bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires ou à proximité sont ceux dont la valorisation est la plus à même de résister aux cycles économiques défavorables compte tenu de leur volatilité plus réduite.

Par ailleurs, dans un objectif d'optimisation des charges et des éventuelles dépenses de rénovation ou de réhabilitation, le Groupe SIIC de Paris privilégie parmi les actifs décrits ci-dessus, ceux détenus en pleine propriété et dont la surface est supérieure à 2.000 m². Certaines foncières, notamment de tailles moyennes ou petites, ne peuvent pas se permettre cette stratégie, compte tenu de moyens financiers moindres. Dans le même objectif, SIIC de Paris privilégie les surfaces locatives mono-locataire et continuera, comme elle l'a fait par le passé à gérer au mieux son risque de contrepartie en maintenant et développant une politique de location de ses actifs auprès de grands comptes.

Compte tenu des conditions macro-économiques actuelles défavorables, le plan de cession prévu initialement pour 2008 n'a pu être mené à son terme au cours de l'exercice. De nombreuses réflexions sont en cours afin de le déployer sur la période 2009 – 2010 après réajustement des objectifs aux conditions de marché.

La Société n'entend pas non plus diversifier ses activités et ne souhaite pas, à la différence de certaines sociétés immobilières et de SIIC, développer d'activités de service ou de développement. Si elle entend continuer, de manière opportuniste, à engager de nouveaux projets de développement, comme elle l'a fait pour Montrouge en s'appuyant sur l'expertise du Groupe REALIA, ce type de projets devrait rester exceptionnel compte tenu des dépenses nécessaires et spécifiques, notamment en termes de ressources internes mobilisées pour les mener à bien.

CHAPITRE 7. ORGANIGRAMME

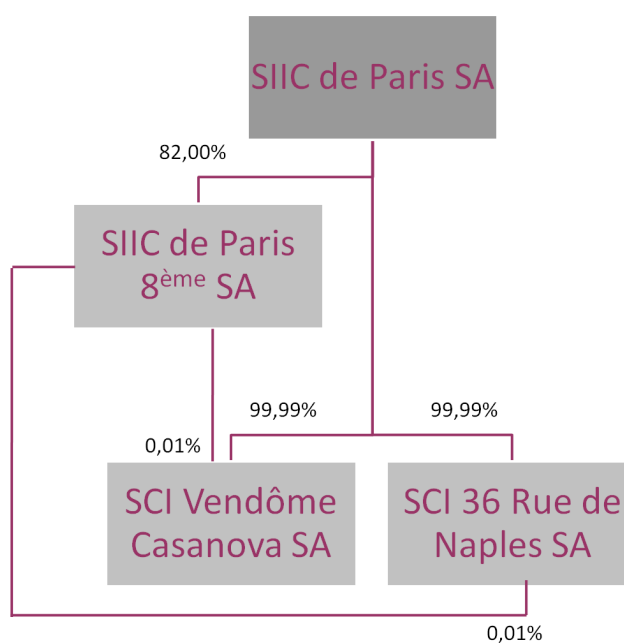
7.1. PERIMETRE DU GROUPE

SIIC de Paris détient des participations dans :

- SIIC de Paris 8^{ème}, société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, à hauteur de 82,00 %,
- SCI Vendôme Casanova à 99,99 %, et
- SCI 36 Rue de Naples détenue à 99,99 %.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8^{ème} SA. Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre de chaque année. Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés au 24, place Vendôme - 75001 Paris.

Table 27. Organigramme du Groupe SIIC de Paris



Pour mémoire, il est rappelé que :

- SIIC de Paris a acquis en janvier 2003 auprès de PHRV, ancien actionnaire de référence, la participation de 82,00 % que ce dernier détenait dans SIIC de Paris 8^{ème},
- Au cours de l'exercice 2007, le périmètre du Groupe est passé de 7 à 4 sociétés, les 3 SCI acquises auprès d'Icade-Foncière des Pimonts par la Société en 2006 ayant été dissoutes.

Au 31 décembre 2008, SIIC de Paris SA détient 82,00 % du capital de SIIC de Paris 8^{ème} et 82,54 % de ses droits de vote (la différence s'expliquant par la détention propre de 13.079 actions par SIIC de Paris 8^{ème}, qui, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, ne donnent pas droit aux dividendes et sont privées de droits de vote).

7.2. PRINCIPALES FILIALES

Les filiales de la Société ont toutes la même activité, à savoir la détention à long terme d'immeubles aux fins de location :

- SIIC de Paris 8^{ème} SA possède un patrimoine de 5 immeubles totalisant 13.639 m² pour une valeur hors droit 144,8 M€ au 31 décembre 2008, son résultat après impôt à cette date s'établit à 22.431 K€, elle contribue à hauteur de 7.996 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.
- La SCI 36 rue de Naples détient un immeuble de 2.252 m² à cette adresse qui vient d'être totalement rénové et loué à compter du 15 décembre 2007 sur la base d'un bail de 9 ans dont 6 ans fermes. La SCI 36 Rue de Naples affiche un résultat de 72 K€, elle contribue à hauteur de 1.082 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.
- La SCI Vendôme Casanova est propriétaire d'un immeuble situé 22/24 Place Vendôme et 31/33 rue Danièle Casanova constitué de 2.150 m² de bureaux et 184 m² de commerces en pied d'immeuble. L'intégralité des surfaces est louée, essentiellement à la société Van Cleef et Arpels sur la base d'un bail ferme de 9 ans. La SCI Vendôme Casanova affiche un résultat net de 574 K€ au 31 décembre 2008, elle contribue à hauteur de 1.186 K€ aux revenus locatifs nets consolidés du Groupe SIIC de Paris.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en note 20 des annexes aux comptes sociaux de la Société (voir paragraphe 20.1.1. du présent document de référence).

CHAPITRE 8. PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

8.1. PROPRIETES IMMOBILIERES LOUEES

Le patrimoine du Groupe SIIC de Paris totalise 130.696 m² répartis sur 37 actifs dont le détail est indiqué ci-après. La valeur totale du patrimoine y compris l'opération de développement située à Montrouge, a été estimée par un expert indépendant, CB Richard Ellis. Elle s'établit à 1.233 M€ hors droits au 31 décembre 2008.

Dans son évaluation des actifs et des taux de capitalisation, CB Richard Ellis utilise une méthode reposant principalement sur la capitalisation des revenus nets de charges. Ces expertises sont effectuées conformément aux critères définis par le *RICS Appraised and Valuation Standards* et publiés par la *Royal Institution of Chartered Surveyors* en mai 2003.

Pour l'exercice 2009, les organes de direction de SIIC de Paris n'ont pas, à la date de dépôt du présent document, pris d'engagement ferme sur un quelconque investissement en ce qui concerne l'acquisition de nouveaux actifs. Les engagements fermes pris au titre des travaux de rénovation sont décrits au paragraphe 5.2.3. (*Stratégie d'investissements et engagements fermes*) du présent document de référence.

Au 31 décembre 2008 le patrimoine immobilier du Groupe SIIC de Paris est composé des actifs suivants :

Table 28. Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008

Immeuble	Situation	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Résidentiel (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
25-27, rue des Pyramides	75001 PARIS	1 915	-	-	-	1 915	-
2, place Maurice Quentin	75001 PARIS	8 681	628	-	310	9 619	-
22-24, place Vendôme / 31-33, rue Danielle Casanova	75001 PARIS	2150	184	-	-	2334	3
30, rue Notre-Dame des Victoires	75002 PARIS	1 907	-	-	-	1 907	32
2, rue du Quatre Septembre	75002 PARIS	3 276	331	-	689	4 296	33
8, rue Lavoisier	75008 PARIS	2 860	-	-	-	2 860	17
47, rue de Monceau	75008 PARIS	3 659	-	-	-	3 659	26
124-126, rue de Provence	75008 PARIS	2 322	-	-	150	2 472	-
65, rue de Courcelles	75008 PARIS	920	-	-	-	920	10
36, rue de Liège	75008 PARIS	1 600	-	-	-	1 600	6
10-12-14, rue de Tilsitt	75008 PARIS	6 000	260	1 153	-	7 413	98
Parkings Hoche - Carnot - Saint Honoré	75008 PARIS	-	-	-	-	-	62
36, rue de Naples	75008 PARIS	2 252	-	-	-	2 252	2
73, rue d'Anjou	75008 PARIS	1 203	-	-	-	1 203	-
85-89, quai André Citroën	75015 PARIS	21 797	-	-	-	21 797	410
43-47, avenue de la Grande Armée	75116 PARIS	922	-	-	-	922	24
61-63, rue des Belles Feuilles	75116 PARIS	11 653	-	-	-	11 653	235
4-10, avenue de la Grande Armée	75017 PARIS	1 646	-	-	-	1 646	-
63 bis, boulevard Bessières	75017 PARIS	2 904	-	-	-	2 904	60
92, avenue de Wagram	75017 PARIS	2 563	-	-	-	2 563	9
12, rue Le Châtelier	75017 PARIS	347	-	-	-	347	-
145 à 151, rue de Courcelles	75017 PARIS	4 838	-	-	-	4 838	19
129, boulevard Malesherbes	75017 PARIS	1 281	-	-	-	1 281	-
163, boulevard Malesherbes	75017 PARIS	2719	-	-	-	2719	-
12, rue Ampère	75017 PARIS	2719	-	-	-	2719	-
191, rue d'Aubervilliers	75018 PARIS	2 275	-	-	-	2 275	-
118-130, avenue Jean-Jaurès	75019 PARIS	-	-	893	-	893	23
52, avenue des Champs Pierreux	92000 NANTERRE	4 631	-	-	-	4 631	108
17, rue Louis Rouquier	92300 LEVALLOIS	1 450	-	-	-	1 450	17
22, rue du Capitaine Guynemer	92400 COURBEVOIE	12 008	-	-	-	12 008	188
191, avenue du Général Leclerc	78220 VIROFLAY	2 540	-	-	-	2 540	54
Les Cadestaux	13127 VITROLLES	90	-	-	-	90	-
Parkings Haussmann	75008 PARIS	-	-	-	-	-	70
9, avenue Percier	75008 PARIS	5 795	-	-	-	5 795	8
142, boulevard Haussmann	75008 PARIS	2 101	-	-	-	2 101	28
141, boulevard Haussmann	75008 PARIS	1 326	-	-	-	1 326	6
12, boulevard Malesherbes	75008 PARIS	-	150	-	1 850	2 000	-
39, avenue Pierre 1er de Serbie	75008 PARIS	2 380	87	-	-	2 467	27
TOTAL		124 011	1 640	2 046	2 999	130 696	1 575

Les notes 1 à 5 des notes explicatives aux comptes annuels consolidés présentées au paragraphe 20.3. (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*) détaillent la comptabilisation des immobilisations de SIIC de Paris au 31 décembre 2008 : la note 1 concerne les immeubles de placement, la note 2 les immeubles en développement, la note 3 les immeubles destinés à la vente, la note 4 la valeur vénale des immeubles de placement et la note 5 les immobilisations d'exploitation.

8.1.1. DETAILS DES CESSIONS ET ACQUISITIONS DES 5 DERNIERES ANNEES

Table 29. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2004

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
36, rue de Naples - 75008 PARIS	2 252	-	-	2 252	2
TOTAL	2 252	-	-	2 252	2

Table 30. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2005

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
47, rue de Monceau - 75008 PARIS	715	-	-	715	-
73, rue d'Anjou - 75008 PARIS	1 203	-	-	1 203	-
129, boulevard Malesherbes - 75017 PARIS	1 281	-	-	1 281	-
163, boulevard Malesherbes - 12 rue Ampère - 75017 PARIS	2 719	-	-	2 719	-
Cessions					
52, quai Michelet - 92300 LEVALLOIS PERRET	-4 546	-	-	-4 546	-112
TOTAL	1 372	-	-	1 372	-112

Table 31. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2006

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
2, place Maurice Quentin - 75001 PARIS	8 681	628	310	9 619	-
2, rue du Quatre Septembre - 75002 PARIS	3 276	331	689	4 296	33
85-89, quai André Citroën - 75015 PARIS	21 797	-	-	21 797	410
61-63, rue des Belles Feuilles - 75116 PARIS	11 653	-	-	11 653	235
Cessions					
83, boulevard du Montparnasse - 75006 Paris	-1 800	-	-	-1 800	-86
TOTAL	43 607	959	999	45 565	592

Table 32. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2007

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
22, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE	12 008	-	-	12 008	188
Cessions					
14, rue Jacques Bingen - 75017 PARIS	-380	-	-	-380	-
11, rue Cimaraosa - 75116 PARIS	-	-	-61	-61	-
TOTAL	11 628	-	-61	11 567	188

Table 33. Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2008

Immeuble	Bureaux (en m ²)	Commerces (en m ²)	Autres usages (en m ²)	Total (en m ²)	Parkings (en unités)
Acquisitions					
	-	-	-	-	-
Cessions					
14, rue Roquépine - 75008 PARIS	-2 659	-	-	-2 659	-35
47, rue de Monceau - 75008 PARIS	-85	-	-	-85	-
23, rue de l'Arcade - 75008 PARIS	-	-	-317	-317	-
60 - 62, rue d'Hauteville - 75010 PARIS	-5 390	-	-	-5 390	-42
118-130, avenue Jean-Jaurès - 75019 PARIS	-	-	-750	-750	-7
TOTAL	-8 134	-	-1 067	-9 201	-84

8.2. FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

A la connaissance de la Société, aucun facteur de nature environnementale n'a influencé au cours des dernières années ou n'est susceptible d'influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, les opérations du Groupe.

Pour plus de détails sur ce point, voir également le paragraphe 4.5.1 (*Conséquences environnementales de l'activité*) du présent document de référence.

CHAPITRE 9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

9.1. SITUATION FINANCIERE

COMPTE DE RESULTAT ANNUEL CONSOLIDE

Les données énoncées ci-après s'entendent en consolidé. Les règles et méthodes comptables nécessaires à leur élaboration sont indiquées au paragraphe 20.3.4 (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*).

Table 34. Compte de résultats annuels consolidés au 31 décembre 2008 du Groupe SIIC de Paris

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
REVENUS LOCATIFS NETS	61 423	52 368
Revenus locatifs	64 010	55 495
Charges locatives non récupérées	(2 599)	(3 269)
Autres produits nets	62	214
Frais de gestion	(50)	(72)
COUTS DE STRUCTURE NETS	(5 151)	(6 869)
Charges de personnel	(2 433)	(1 616)
Autres charges de structure	(2 628)	(5 162)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	(90)	(91)
AUTRES	(40 982)	(11 196)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13 957)	(12 473)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(1 625)	686
Dotation nette aux provisions sur actifs	(25 328)	-
Autres produits et charges	(72)	591
RESULTAT DE CESSIIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	20 172	2 097
Revenus des cessions d'immeubles de placement	54 809	3 520
Valeur comptable des immeubles de placement cédés	(34 637)	(1 423)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	35 462	36 400
Coût de l'endettement net	(39 496)	(28 186)
<i>dont Produits financiers</i>	594	3 047
<i>dont Charges financières</i>	(40 090)	(31 233)
Dividendes	701	445
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	2 949	418
Actualisation des dettes et créances	-	(258)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	(384)	8 819
Impôt	482	(30)
RESULTAT NET	98	8 789
dont Résultat Part du Groupe	(3 114)	8 381
dont Résultat attribuable aux minoritaires	3 212	408
Résultat net par action (en €)	(1,60)	4,29

RESULTAT OPERATIONNEL

Le double effet de la progression des loyers et de la baisse des coûts de structure nets entraîne au 31 décembre 2008 une hausse du résultat opérationnel consolidé avant provisions et dotations aux amortissements, de 10.773 K€ en augmentation de +24 % par rapport au 31 décembre 2007. De plus, le résultat des cessions d'immeubles de placement permet également une hausse additionnelle de 20.172 K€ du résultat opérationnel. Malgré cela et du fait d'une provision pour dépréciation d'actifs de (25.328 K€), le résultat opérationnel au 31 décembre 2008 est légèrement inférieur à celui de 2007 en repli de 938 K€ soit -2,64 %. La bonne performance de l'exploitation courante est donc significativement obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et la provision pour dépréciation qui en résulte.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement consolidé a augmenté au 31 décembre 2008 de plus de 40 % par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2007, avec un coût de l'endettement net consolidé qui passe de (28.186 K€) à (39.496 K€).

Les raisons en sont l'effet en année pleine du prêt de 118 M€ consenti par le Groupe REALIA destiné au financement de l'immeuble « Le Guynemer » acquis en septembre 2007 ; ainsi que la hausse de plus de 80 points de base de l'Euribor au cours de l'année 2008.

SIIC de Paris est entièrement financée à taux variable et malgré les instruments de couverture qu'elle détient, l'impact net dans les comptes consolidés de cette hausse des taux peut-être estimé à environ 5 M€ sur l'exercice 2008.

Table 35. Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Produits financiers	594	3 047
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	258	131
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	336	647
Intérêts et produits sur instruments financiers	-	2 269
Charges financières	(40 090)	(31 233)
Intérêts et charges assimilées	(39 599)	(30 232)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(308)	-
Intérêts et charges sur instruments financiers	-	(683)
Part inefficace des swaps de couverture	(99)	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(84)	(318)
Coût de l'endettement net	(39 496)	(28 186)

RESULTAT NET CONSOLIDE

Le résultat net après impôt consolidé s'établit à 98 K€ au 31 décembre 2008 contre 8.789 K€ à fin 2007. Cette baisse résulte de l'augmentation du coût de l'endettement, de la baisse de valeur des actifs du portefeuille et de la provision pour dépréciation qui en résulte.

9.2. RESULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDE

9.2.1. EVOLUTION DU RESULTAT D'EXPLOITATION CONSOLIDE

REVENUS LOCATIFS NETS

Les revenus locatifs nets consolidés sont au 31 décembre 2008 en augmentation de 17,3 % par rapport au 31 décembre 2007. Cette augmentation s'explique par la commercialisation active de surfaces vacantes mise en œuvre par le Groupe, la fin des périodes de certaines franchises et la hausse de certains loyers suite à leur indexation sur l'indice ICC.

Table 36. Revenus locatifs nets consolidés au 31 décembre 2008

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	64 010	55 495
Charges locatives non récupérées	(2 600)	(3 269)
<i>Charges refacturées</i>	7 753	8 822
<i>Charges refacturables</i>	(7 749)	(9 173)
<i>Charges non récupérables</i>	(2 604)	(2 918)
Autres produits nets	62	214
<i>Charge nette sur créances douteuses</i>	(83)	(130)
<i>Autres produits</i>	263	428
<i>Autres charges</i>	(118)	(84)
Frais de gestion	(50)	(72)
Total Revenus locatifs nets	61 422	52 368

COUTS DE STRUCTURE NETS

Table 37. Coûts de structure nets consolidés au 31 décembre 2008

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Charges de personnel	(2 433)	(1 616)
Autres charges de structure	(2 628)	(5 162)
<i>Frais administratifs</i>	(2 395)	(2 991)
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>	(233)	(2 171)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(90)	(91)
Total Coûts de structure nets	(5 151)	(6 869)

La baisse des coûts de structure nets consolidés entre les 31 décembre 2007 et 2008 est de 25,01 %, et est principalement due à la baisse des impôts, taxes et versements assimilés sur la période.

9.2.2. FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE REVENU D'EXPLOITATION

La bonne performance de l'exploitation courante consolidée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008 décrite ci-dessus (hausse des revenus locatifs nets et baisse des coûts de structure nets) a été obérée par la baisse de valeur des actifs du portefeuille et la provision pour dépréciation qui en résulte et qui s'élève à (25.328 K€). Cette dépréciation, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux résulte de la dégradation du marché immobilier en 2008.

9.2.3. CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS CONSOLIDÉS

Comme décrit ci-dessus, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe provient, pour sa partie récurrente, des revenus locatifs nets consolidés qui sont au 31 décembre 2008 en augmentation de 17,3 % par rapport au 31 décembre 2007. Cette augmentation s'explique par la commercialisation active de surfaces vacantes mise en œuvre par le Groupe, la fin des périodes de franchise de certains baux et la hausse des revenus de loyers essentiellement liée à leur indexation sur l'indice ICC.

Par ailleurs, les opérations de cessions d'immeubles de placement, menées au cours de l'exercice 2008, ont contribué pour 54.809 K€ au chiffre d'affaires consolidé de la Société et les cessions de participations financières, pour un montant total consolidé de 22.994 K€.

9.2.4. RISQUE DE NATURE GOUVERNEMENTALE, ECONOMIQUE, BUDGETAIRE, MONETAIRE OU POLITIQUE

Comme expliqué auparavant au paragraphe 4.3.1. (*Risque de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique*) du présent document de référence, la Société n'identifie pas à ce jour de facteur spécifique de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les opérations du Groupe SIIC de Paris.

La Société est toutefois exposée aux risques de modifications législatives et réglementaires, notamment en matière fiscale, mentionnés au paragraphe 4.3. (*Risques juridiques, réglementaires et fiscaux*) du présent document de référence.

CHAPITRE 10. TRESORERIE ET CAPITAUX

10.1. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

Table 38. Tableau de variation des capitaux propres au cours des trois derniers exercices

(En milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2006	31 239	42 779	(4 095)	267 089	337 012	11 903	348 915
Distribution de dividendes				(38 415)	(38 415)	(2 289)	(40 704)
Valorisation des actifs financiers disponibles à la vente				(174)	(174)	7	(167)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				(6 612)	(6 612)	12	(6 600)
Titres d'autocontrôle			102	(110)	(8)	(1)	(9)
Résultat de l'exercice				8 381	8 381	408	8 789
Au 31 décembre 2007	31 239	42 779	(3 993)	230 159	300 184	10 040	310 224
Distribution de dividendes				(14 407)	(14 407)		(14 407)
Reprise des réserves sur actifs financiers cédés				(1 342)	(1 342)	(295)	(1 637)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				(19 072)	(19 072)	(18)	(19 090)
Titres d'autocontrôle			1 763	(1 806)	(43)	(10)	(53)
Résultat de l'exercice				(3 113)	(3 113)	3 212	99
Autres				17	17	(22)	(5)
Au 31 décembre 2008	31 239	42 779	(2 230)	190 436	262 224	12 907	275 131

Le tableau de variation des capitaux propres consolidés présenté ci-dessus montre une situation nette au 31 décembre 2008 qui s'établit à 262.224 K€ contre 300.184 K€ au 1^{er} janvier 2008. Cette baisse des capitaux propres résulte de la mauvaise performance sur l'exercice du résultat consolidé part du groupe pour (3.113 K€), de la baisse de la valorisation des instruments financiers de couverture pour (19.072 K€) et de la distribution de dividende pour (14.407 K€).

10.2. SOURCE, MONTANT ET DESCRIPTION DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

Table 39. Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	38 227	37 828
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	39 375	12 564
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	1 525	(686)
Plus-values de cessions	(22 587)	(2 097)
Effet d'actualisation	-	258
Ajustement de Juste Valeur	99	(650)
Autres éléments non cash	61	
Marge brute d'autofinancement	56 700	47 217
Impôts payés	785	(398)
Incidence de la variation du BFR	(6 051)	
Total des flux de trésorerie opérationnels	51 434	46 819
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(17 403)	(127 235)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(324)	(141)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	54 774	3 520
Cessions d'immobilisations d'exploitation	15	2
Cession de titres de participation	22 994	-
Paieement de l'exit tax	-	(5 115)
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(53)	(8)
Dividendes reçus	701	445
Autres encaissements et décaissements	-	26
Total des flux de trésorerie d'investissement	60 704	(128 506)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Augmentation de capital	-	-
Souscription d'emprunts et de dettes financières	20 000	556 000
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(35 007)	(524 826)
Variation des découverts bancaires	(9 857)	(2 966)
Frais d'émission des emprunts	-	(6 255)
Intérêts versés nets	(43 303)	(28 629)
Dividendes distribués	(14 407)	(30 841)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	-	119 038
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(11 022)	-
Autres variations financières	-	778
Total des flux de trésorerie de financement	(93 596)	82 299
VARIATION DE TRESORERIE	18 542	612
Trésorerie à l'ouverture	13 863	13 251
Trésorerie à la clôture	32 405	13 863
Variation de trésorerie	18 542	612

FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS CONSOLIDES

Les flux de trésorerie opérationnels consolidés sont en croissance de 10 % comparés à 2007. Cette hausse s'explique principalement grâce à la croissance des loyers : les revenus locatifs nets ont augmenté de 17 % entre 2007 et 2008.

FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT CONSOLIDES

Les flux de trésorerie d'investissement consolidés ont été l'objet d'une variation positive importante en 2008 (+60.704 K€) qui s'explique notamment par :

- des investissements liés aux acquisitions et aux travaux moindres avec 17.403 K€ d'investissements à comparer à 127.235 K€ en 2007 avec notamment l'acquisition en septembre 2007 de l'immeuble « Le Guynemer » pour 117.720 K€ ;
- la cession en 2008 des titres de participations pour 22.994 K€ comprenant notamment les opérations suivantes :
 - Le 02 juillet 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, le Groupe PHRV, par l'entremise de sa filiale SEHPB, a procédé au rachat des 100.448 titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8^{ème} au prix de 98,13 € l'action. La transaction totale s'est élevée à 9.827 K€ nets de frais. Cette cession a généré une plus value avant impôt de 2.425 K€ dans les comptes consolidés et une charge d'impôt de 2.521 K€.
 - Le 02 septembre 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, cette dernière a procédé au rachat des 812.666 titres Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements détenus par SIIC de Paris au prix de 16,21 € l'action. La transaction totale s'est élevée à 13.167 K€ nets de frais. La cession a généré une moins value de - 6 K€ dans les comptes consolidés correspondant aux frais de transaction.
- la cession de plusieurs actifs non stratégiques en 2008 pour un montant total de 54.809 K€, ces actifs comprenaient :
 - un local de 85 m² à usage d'archive détenu dans un ensemble immobilier au 45, 47, 49 rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement cédé pour un montant net vendeur de 240 K€ ;
 - un immeuble de bureaux indépendant de 2.659 m² et 35 parkings situés 14, rue Roquépine dans le 8^{ème} arrondissement vendus pour 22.150 K€ net vendeur ;
 - un appartement de 317 m² situé 23, rue de l'Arcade dans le 8^{ème} arrondissement a été cédé pour un prix de 1.904 K€ net vendeur.
 - un immeuble de 5.390 m² situé au 60/62, rue d'Hauteville dans le 10^{ème} arrondissement pour un montant net vendeur de 27.194 K€.
 - neuf appartements, un local à usage de bureau, huit caves et sept parkings, tous situés au 118/130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement ; cédé pour un montant net de frais de commercialisation de 3.321 K€.

FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT CONSOLIDES

Les flux de trésorerie de financement consolidés font état d'une variation négative importante en 2008 (93.596 K€) qui s'explique notamment par le remboursement d'emprunts et de dettes financières pour 35.007 K€, de découverts bancaires pour 9.857 K€ et le versement d'intérêts pour 43.303 K€ et de dividendes pour 14.407 K€. SIIC de Paris a également remboursé des dettes auprès des actionnaires, dettes correspondant au compte courant de Realia Patrimonio SLU, pour 11.022 K€.

A la clôture de l'exercice 2008, la trésorerie du Groupe SIIC de Paris s'élève à 32.405 K€, soit la trésorerie constatée à fin 2007 de 13.863 K€, augmentée de la variation de trésorerie positive en 2008 de 18.542 K€.

10.3. CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

10.3.1. STRUCTURE DE LA DETTE CONSOLIDÉE AU 31 DECEMBRE 2008

Au 31 décembre 2008, les emprunts auprès des établissements de crédits s'élèvent à 569.192 K€. Les opérations exceptionnelles de cessions des titres Cofitem-Cofimur et de l'actif situé 60-62, rue d'Hauteville ont permis de dégager une trésorerie suffisante pour rembourser en partie les lignes de crédits non affectées.

Tout d'abord, en juillet 2008, suite à l'encaissement de la somme de 9.827 K€ résultant de la vente des 100.448 titres Cofitem-Cofimur, il a été procédé à l'amortissement partiel du crédit de 10 M€ contracté auprès de BNP Paribas par SIIC de Paris 8^{ème} ainsi qu'au remboursement total du crédit de 2 M€ consenti par le Crédit du Nord.

Puis, suite à l'encaissement le 29 octobre 2008, de la somme de 27.400 K€ provenant de la vente de l'immeuble du 60-62, rue d'Hauteville, le crédit BNP Paribas consenti à SIIC de Paris 8^{ème} a été totalement amorti ainsi que le découvert autorisé par la Banque Palatine, utilisé jusque là à hauteur de 9.218 K€. Aucun financement propre n'étant attaché à l'immeuble d'Hauteville, l'excédent de trésorerie a été placé sous forme de SICAV, de FCP monétaires et de certificats de dépôt. Ces placements ont généré sur la période 164 K€ de produits financiers dans les comptes consolidés.

Le 27 avril 2007, SIIC de Paris a contracté auprès d'un pool bancaire de dix établissements, dont le chef de file est Caja Madrid, un prêt de 545 M€ visant à consolider l'intégralité de son endettement pour une durée de dix ans. Ce prêt porte intérêt au taux Euribor augmenté d'une marge fixe de 0,75 % à partir du 1^{er} janvier 2008 (0,85 % jusqu'au 31 décembre 2007). Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio Loan-to-Value inférieur à 55 %. Ce dernier ratio se calcule sur la valeur, droits inclus, des actifs du périmètre du Groupe SIIC de Paris hors ceux détenus par SIIC de Paris 8^{ème}. Au 31 décembre 2008, le calcul du covenant concernant le ratio de service de la couverture de la dette a été révisé par un avenant en date du 19 décembre 2008, qui a introduit de nouvelles modalités. Ces modalités particulières prévoient un amortissement progressif de 20 % du capital à compter du 30 juin 2009 et un remboursement à terme de 80 % le 24 avril 2017. Au 31 décembre 2008, SIIC de Paris remplit ses obligations au titre de cet emprunt, le ratio de Loan-to-Value tel que défini dans l'avenant du 19 décembre 2008 s'établissant à 50,59 % et le ratio de couverture de service de la dette à 1,60.

En termes de sûretés, le contrat de crédit de 545 M€ prévoit une promesse d'hypothèque sur les actifs immobiliers de SIIC de Paris objets du financement, ainsi qu'un nantissement des parts de

SIIC de Paris dans les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples. Les actions détenues par SIIC de Paris dans la capital de SIIC de Paris 8^{ème} SA sont également nanties au profit du pool bancaire. De même, les comptes bancaires de SIIC de Paris font l'objet d'un nantissement. De plus, il a été constitué une délégation du bénéfice des polices d'assurances et des instruments de couverture de taux d'intérêts, ainsi qu'une cession Dailly à titre de garantie des créances de loyers issues des baux en portefeuille.

Les autres emprunts long terme pour 29.478 K€ sont garantis pour 21.966 K€ par des suretés réelles consenties aux banques.

Pour se prémunir contre la hausse des taux d'intérêts sur les prochains exercices, le Groupe a procédé, en juin 2007 à l'acquisition d'instruments financiers de couverture portant sur un montant de 327 M€ sous forme de 8 contrats swaps pour une durée de sept ans. Le détail de ces contrats de couverture est décrit dans l'annexe aux comptes sociaux au point G-2 et en note 14. Au 31 décembre 2008, du fait de la hausse des taux, les 8 swaps ont généré un produit financier de 620 K€.

SIIC de Paris ayant remboursé au cours de l'exercice 2008 le compte-courant de Realia Patrimonio SLU qui s'élevait à 11 M€, la dette résiduelle de la Société vis-à-vis de son actionnaire majoritaire est uniquement constituée du prêt de 118 M€ accordé par REALIA le 10 avril 2008 en vue de financer l'acquisition de l'immeuble « Le Guynemer ».

Table 40. Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	<i>(en milliers d'euros)</i>	
				Variation	
Crédit syndiqué long terme	539 687	539 144	-		543
Autres prêts long terme	29 478	31 412	37 757	-	1 934
Autres crédits	27	23 669	535 095	-	23 642
Total Dette Brute	569 192	594 225	572 852	-	25 033
Trésorerie	32 405	13 863	13 251		18 542
Dette Nette	536 787	580 362	559 601	-	43 575
Valeur Droits Inclus des Actifs	1 299 190	1 461 402	1 235 297	-	162 212
Ratio d'endettement net bancaire (droits inclus)	41,32%	39,71%	45,30%		1,60%
Valeur Hors Droits des Actifs	1 232 860	1 386 467	1 190 231	-	153 607
Ratio d'endettement net bancaire (hors droits)	43,54%	41,86%	47,02%		1,68%
Maturité Moyenne	7,1	7,8			

De ces différents mouvements, résulte, pour le Groupe, en fin d'exercice 2008, une trésorerie disponible de 32.405 K€ et une dette auprès des établissements de crédits de 569.192 K€, soit un endettement net consolidé de 536.787 K€. Le ratio d'endettement net bancaire consolidé de la Société calculé sur la valeur droit inclus des actifs s'établit à 41.32 % en 2008 contre 39,71 % en 2007. Toutefois et malgré la baisse des valeurs d'expertise de 98 M€ à périmètre constant sur

l'exercice, ce ratio reste à un niveau inférieur de 3,5 % à ce qu'il était en 2006. L'exposition du Groupe SIIC de Paris aux établissements bancaires reste donc sur une tendance baissière.

La maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe ressort à 7,1 années contre 7,8 années en 2007.

Il est également rappelé que SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 3.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8^{ème}.

Table 41. Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris

Prêt / Crédit	Date de début	Date de fin	Intérêts 2008 (K€)	Dette 2008 (K€)	% de la dette totale au 31/12/2008	Taux d'intérêt	Acquisition financée
Prêt Natixis LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	508	7 838	1,1%	EURIBOR 3M + 0,65%	9, avenue Percier
dont Prêt LCF SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	85	1 306	0,2%	EURIBOR 3M + 0,65%	9, avenue Percier
dont Prêt Natexis SDP 8	31/01/2000	30/06/2009	424	6 532	1,0%	EURIBOR 3M + 0,65%	9, avenue Percier
Prêt EuroHypo N°43 SDP 8	23/12/1999	23/12/2011	77	1 308	0,2%	EURIBOR 3M + 0,70%	12, boulevard Malesherbes
Prêt EuroHypo N°58 SDP 8	21/06/2000	21/06/2012	441	7 513	1,1%	EURIBOR 3M + 0,50%	39, avenue Pierre 1er de Serbie
Prêt EuroHypo N°77 SDP 8	22/01/2001	22/01/2013	230	3 970	0,6%	EURIBOR 3M + 0,60%	141, boulevard Haussmann
Prêt EuroHypo N°87 SDP 8	10/03/2003	10/03/2015	513	8 850	1,3%	EURIBOR 3M + 0,60%	142, boulevard Haussmann
Crédit Palatine SDP 8	na	31/07/2009	226	27	0,0%	EONIA + 0,50%	na
Crédit CDN SDP 8	27/03/2008	27/03/2010	71	0	0,0%	EURIBOR de la période + 0,30%	na
Crédit BNP SDP 8	02/01/2006	02/01/2009	349	0	0,0%	EURIBOR de la période + 0,20%	na
Prêt Pool Bancaire	27/04/2007	24/04/2017	31 518	539 687	78,5%	EURIBOR 3M + 0,75%	na
Prêt intragroupe	11/04/2008	na	4 961	118 000	17,2%	EURIBOR 6M + 0,75%	"Le Guynemer"
Total			38 896	687 192	100%		

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties, sont repris à la note 13 des annexes aux comptes consolidés présentée au paragraphe 20.3. (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*).

10.3.2. RATIO LOAN-TO-VALUE

Entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008, le ratio de l'endettement net consolidé total, comprenant l'endettement bancaire et les prêts intragroupes, rapporté à la valeur hors droits des actifs du Groupe SIIC de Paris est passé de 50,37 % à 53,11 % et ce, malgré une diminution de la dette nette de 43.575 K€. Ces valeurs de ratios diffèrent de celles énoncées au paragraphe précédent en ce que ces dernières sont calculées uniquement sur la base de l'endettement bancaire et excluent donc les prêts intragroupes.

Du fait des opérations de cessions de titres de participation et d'immeubles de placement, la trésorerie disponible s'est accrue de 13.863 K€ à 32.405 K€ de 2007 à 2008.

Table 42. Groupe SIIC de Paris - Loan-to-value au 31 décembre 2008

	<i>(en milliers d'euros)</i>			
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	Variation en K€
Crédit syndiqué long terme	539 687	539 144	-	543
Autres prêts long terme	29 478	31 412	37 757	- 1 934
Autres crédits	27	23 669	535 095	- 23 642
Prêt Groupe	118 000	118 000	-	-
Total Dette Brute	687 192	712 225	572 852	- 25 033
Trésorerie	32 405	13 863	13 251	18 542
Dette Nette	654 787	698 362	559 601	- 43 575
Valeur Droits Inclus des Actifs	1 299 190	1 461 402	1 235 297	- 162 212
Ratio Loan To Value (Droits Inclus)	50,40%	47,79%	45,30%	2,61%
Valeur Hors Droits des Actifs	1 232 860	1 386 467	1 190 231	- 153 607
Ratio Loan To Value (Hors Droits)	53,11%	50,37%	47,02%	2,74%

10.3.3. ACTIF NET REEVALUE

Le Groupe SIIC de Paris établit un ANR de reconstitution consolidé, droits inclus, basé sur les valeurs des expertises externes de son patrimoine et qui ne prend pas en compte la création de valeur potentielle sur les actifs en développement.

La valeur du patrimoine droits inclus s'établit au 31 décembre 2008 à 1.299 M€ en part totale et 1.272 M€ en quote-part Groupe.

Cette baisse significative constatée au cours de l'exercice 2008, s'explique en premier lieu par le recul sensible des valeurs d'expertise mais également par la diminution de 13 % des capitaux propres consolidés du Groupe en 2008. Cette baisse des capitaux propres résulte de la mauvaise performance du résultat consolidé part du groupe pour (3.113 K€), de la valorisation des

instruments financiers de couverture pour (19.072 K€) et de la distribution de dividende pour (14.407 K€).

L'ANR droits inclus après fiscalité latente s'élève au 31 décembre 2008 à 307,6 € par action contre 375,1 € au 31 décembre 2007. A titre de rappel, le cours de clôture de l'action SIIC de Paris s'établit à 238,00 € au 31 décembre 2008. Il en résulte une prime sur la valeur de l'action de l'ordre de 29 %.

Table 43. Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué de reconstitution au 31 décembre 2008

	Montant Total en K€ au 31/12/2008	Montant en € par action au 31/12/2008	Montant Total en K€ au 31/12/2007	Montant en € par action au 31/12/2007	Variation € par action en %
Capitaux Propres Part du Groupe	262 223	134,3	300 185	153,8	-13%
Plus value droits inclus part du Groupe	328 908	168,5	427 649	219,0	-23%
Titres après fiscalité latente	3 528	1,8	4 600	2,4	-23%
Retraitement	5 946	-	-	-	-
	600 605	307,6	732 434	375,1	-18%

10.4. RESTRICTION EVENTUELLE A L'UTILISATION DE CAPITAUX

Il n'existe aucune restriction portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société. Les engagements consentis par la Société aux établissements prêteurs sont répertoriés dans le tableau au paragraphe 10.3. (*Conditions d'emprunt et structure de financement*) du présent document de référence.

10.5. SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR HONORER LES ENGAGEMENTS PRIS

La Société rappelle qu'à la date de dépôt du présent document, elle n'a pas pris d'engagement ferme sur une quelconque acquisition d'actifs.

SIIC de Paris s'est engagée en 2008 sur certains investissements dans le cadre de la valorisation continue de son patrimoine pour un montant total de 25.752 K€. Ces différents engagements sont détaillés au paragraphe 5.2.3 (*Stratégie d'investissements et engagements fermes*) du présent document de référence.

Le financement de ces engagements sera réalisé grâce à la trésorerie disponible du Groupe SIIC de Paris.

CHAPITRE 11. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

SIIC de Paris n'a pas d'activités en matière d'études et de recherche et ne réalise pas d'investissements dans ce domaine.

Les seuls éléments relatifs à la propriété intellectuelle de SIIC de Paris sont les marques « SIIC de Paris », « Société d'Investissements Immobiliers de Paris » ainsi que la marque «IMMO PARIS ».

Ces marques ne constituent toutefois pas des enjeux majeurs pour la Société puisqu'elle ne les utilise pas lors de la commercialisation de ses actifs.

CHAPITRE 12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1. PRINCIPALES TENDANCES AYANT AFFECTE L'ACTIVITE DEPUIS LE DERNIER EXERCICE

Le chiffre d'affaire consolidé au 31 mars 2009 s'établit à 15.914 K€ contre 15.206 K€ au 31 mars 2008, soit une progression brute de 4,65 %.

12.2. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SUR LES PERSPECTIVES DE SIIC DE PARIS

Comme précisé aux chapitres 4 et 6 du présent document de référence, le contexte économique actuel rend les activités opérationnelles de la Société plus difficiles. Toutefois, depuis le 31 décembre 2008, la Société n'a pas enregistré de départ de locataires significatifs mais doit constater l'allongement du délai d'encaissement des loyers.

CHAPITRE 13. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

SIC de Paris a choisi de ne pas inclure de prévisions ou d'estimations du bénéfice.

CHAPITRE 14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GENERALE

14.1. INFORMATIONS GENERALES

14.1.1. DIRECTION GENERALE

A la date du présent document, la direction de la Société est organisée de la manière suivante :

- Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Président et Directeur Général de la Société ;
- Monsieur Jorge SANZ MARCELO, Directeur Général Délégué.

14.1.2. MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent document, la composition du Conseil d'Administration de la Société est la suivante :

- Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Président et Directeur Général de la Société ;
- Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ ;
- Monsieur Jaime LLORENS COELLO ;
- Monsieur Gérard RIES ;
- Monsieur Michel DUFIEF ;
- CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie SOUBRIER ;
- REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo ALDAZ BARRERA ;

Il est précisé que l'assemblée générale des actionnaires convoquée le 4 mai 2009 sera appelée à désigner la société Realia Patrimonio SLU en qualité de nouvel administrateur (voir avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 30 mars 2009 sous le numéro 0901622).

A l'issue de l'Assemblée Générale prévue le 04 mai 2009, la composition du Conseil d'administration sera amenée à être modifiée, le mandat de Monsieur Michel Dufief arrivant à son terme. Ce mandat ne peut être renouvelé en raison de la limite d'âge statutaire. Au jour du dépôt du présent document de référence, aucune décision n'a été prise quant à son remplacement.

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2008 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Mariné</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 65 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>- Président de Realia Business SA</p> <p>- Président d'Automóviles Citroën España SA</p> <p>- Président de Hermanos Revilla SA</p> <p>- Président de Planigesa SA</p> <p>- Président de Fundación Universitaria Comillas</p> <p>- Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA</p> <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</p> <p>- Administrateur de REPSOL YPF</p>
<p>M. Agustín González Sánchez</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 54 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Directeur des Participations de Realia Business SA</p> <p>- Administrateur d'Acera Residencial SL</p> <p>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années</p> <p>- Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L</p> <p>- Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L</p>
<p>M. Jaime Lloréns Coello</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 55 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Pas de mandat social</p>
<p>M. Gérard Ries</p> <p>Torre Picasso Madrid 28016</p> <p>Age : 54 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>- Senior Vice-président de la Stratégie et du Développement International de FCC</p> <p>- Membre du Comité de Direction de FCC</p> <p>- Représentant de Tulsa Inversion SL au Conseil de Globalvalia Infraestructuras</p> <p>- Membre du Comité de Vigilance de Alpine Bau</p> <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</p> <p>- Contrôleur International de FCC</p> <p>- Vice-président du Développement et des activités de télécommunications du Groupe Vivendi</p>

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années
<p>M. Michel Dufief</p> <p>57 rue de Lille 75007 Paris</p> <p>Age : 74 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis 2001</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2009</p>	<p>- Président du conseil de surveillance de Saltiel SA</p> <p>- Administrateur de PHRV, de SAS SEHPB et de Foncière des 6e et 7e Arrondissements de Paris</p> <p>- Censeur de Cofitem-Cofimur</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <p>- Administrateur de Cofitem-Cofimur</p> <p>- Administrateur de SIIC de Paris 8^{ème}</p> <p>Censeur des Hôtels Forest Hill, Meudon et La Villette</p>
<p>CALYON, représentée par M. Jean-Marie Soubrier</p> <p>100 boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p> <p>Age : 65 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis 1997</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2009</p>	<p>- Président Directeur Général de Flétirec et de TCB</p> <p>- Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI</p> <p>- Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements</p> <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <p>- Directeur Général Délégué de Cape Holding</p> <p>- Administrateur de Capefin</p> <p>- Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est</p> <p>- Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar</p> <p>Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital</p>
<p>REALIA BUSINESS, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 51 ans</p> <p>Nombre d'actions : 31</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2011</p>	<p>- Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Administrateur de Planigesa SA</p> <p>- Administrateur de Hermanos Revilla SA</p> <p>Aucun mandat exercé au cours des cinq dernières années</p> <p>- Président de Tasaciones Madrid SA</p> <p>- Président de Tasamadrid Consoltaria y Gestion SA</p>

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'Administration.

Au cours des cinq dernières années, aucun dirigeant ni administrateur de SIIC de Paris :

- n'a fait l'objet ni d'une condamnation pour fraude ni d'une incrimination ou d'une sanction publique officielle prononcée contre lui par les autorités statutaires ou réglementaires,
- n'a été impliqué dans une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre des organes d'administration, de direction ou de surveillance, associé commandité ou fondateur,
- n'a été empêché d'agir par un tribunal en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.1.3. PROFIL DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

MONSIEUR IGNACIO BAYON MARINE

Monsieur Ignacio Bayón Mariné est Président du Conseil d'Administration de REALIA Business SA.

Monsieur Ignacio Bayón Mariné a été Président de la compagnie nationale des chemins de fer espagnols Renfe puis Ministre de l'Industrie et de l'Energie du gouvernement espagnol de 1980 à 1982. Il a également exercé en tant que Directeur Général et sous-secrétaire aux ministères de l'Equipement, du Transport et du Logement. Monsieur Ignacio Bayón Mariné a également été membre du Comité de Direction de FCC.

Il est actuellement Président du Conseil d'Administration d'Automoviles Citroën España et de Peugeot Citroën Automoviles España.

MONSIEUR JORGE SANZ MARCELO

Monsieur Jorge Sanz Marcelo a débuté sa carrière en 1978 comme Directeur des Projets et Directeur Technique Adjoint de l'établissement public de la ville nouvelle de Tres Cantos près de Madrid. En 1982, il crée, avec deux autres associés sa propre entreprise d'ingénierie Digimap SA, spécialiste du secteur environnemental. De 1987 à 1990, il est Chef de Service à la Direction Générale de l'infrastructure pour le compte du Ministère de la Défense Espagnol. Ensuite, il rejoint Caja Madrid en tant que Directeur Expansion Immobilière puis Directeur Technique de la foncière jusqu'en 2000. A partir de 2000, lors de la création du GROUPE REALIA, née de la fusion entre la foncière de Caja Madrid et la société foncière de FCC, il devient Directeur Commercial et après-vente.

MONSIEUR JEAN-MARIE SOUBRIER REPRESENTANT CALYON

Monsieur Soubrier est banquier de profession, spécialisé dans le conseil en matière de fusions et acquisitions, avec une compétence particulière dans le secteur des foncières cotées, secteur dans lequel il a dirigé plusieurs opérations importantes : les offres publiques d'acquisition de Gecina et de la Société Foncière Lyonnaise sur plusieurs cibles cotées, investissement minoritaire du groupe Crédit Agricole dans la Foncière Altarea, etc.

Monsieur Soubrier est ou a été administrateur de différentes foncières cotées : Altarea (administrateur, président du comité d'audit), Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissement. Il est par ailleurs le plus ancien administrateur de SIIC de Paris.

MONSIEUR MICHEL DUFIEF

Monsieur Michel Dufief a été secrétaire Général de la Havraise de Réassurance. Il rejoint ensuite Zurich France Compagnie d'Assurances, société pour laquelle il est d'abord Directeur Financier puis Président Directeur Général de 1990 à fin 1994.

Monsieur Dufief, a exercé et exerce encore de nombreux mandats d'administrateur et de censeur : Président du conseil de surveillance de Saltiel SA, administrateur de PHRV, de SHEPB, de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} Arrondissements de Paris.

MONSIEUR AGUSTIN GONZALEZ SANCHEZ

Monsieur Agustín González Sánchez est Directeur Général Délégué en charge des opérations de REALIA Business depuis 2000. Il a plus de 30 ans d'expérience dans le secteur immobilier et plus particulièrement de la promotion immobilière : Responsable administratif et financier dans plusieurs sociétés de promotion immobilière à partir de 1975 comme Construcciones San Justo, SA et Responsable de la Comptabilité de Fomento de Obras y Construcciones, SA, où il poursuit sa carrière comme Directeur du département administratif et financier, puis comme Directeur administratif des divisions, filiales et participations. En 1987, il devient Directeur Administratif et Financier de Inmobiliara FOCSA, SA puis Directeur commercial en 1990. En 1992, il exerce la même fonction pour FCC Inmobiliaria, SA.

MONSIEUR JAIME LLORENS COELLO

Monsieur Jaime Lloréns Coello est actuellement Directeur Général Délégué en charge des opérations et du développement de REALIA Business. Il a débuté sa carrière comme Auditeur au sein du Cabinet Ernst & Young en 1978. Il a ensuite occupé plusieurs postes au sein de la Citibank España, notamment en tant que Directeur du contrôle interne (1980), puis Directeur financier (1982) et enfin, Directeur de la trésorerie (1987). Il poursuit sa carrière au sein de Deutsche Bank Credit, SA puis au sein de Caja Madrid, à partir de 1995 comme Directeur Audit de la branche banque d'investissement et Directeur comptable à partir de 1996.

MONSIEUR IÑIGO ALDAZ BARRERA REPRÉSENTANT DE REALIA BUSINESS

Monsieur Iñigo Aldaz Barrera est Directeur Général de REALIA Business SA. Il a exercé plusieurs fonctions importantes au sein de promoteurs immobiliers comme Directeur de Procur SA, Directeur général délégué de Newar SA, et Directeur de Ferrovial Inmobiliaria. A partir de 1997, il est Directeur au sein de Caja Madrid, en charge de l'immobilier. Il a également exercé plusieurs fonctions au sein de promoteurs immobiliers comme Diagonal Sarria, Fomento de Obras Urbanas et Portfolio Inmobiliario.

MONSIEUR GERARD RIES

Monsieur Gérard Ries est actuellement Senior Vice-président en charge de la stratégie et du développement international du groupe FCC. Il est également membre du Comité de Direction du groupe FCC et membre du Comité d'Audit d'Alpine Bau. Il a rejoint le groupe FCC en tant que Contrôleur International après avoir effectué une grande partie de sa carrière au sein du groupe français Vivendi, où il a été notamment Vice-président du développement de la branche Télécommunications, en charge des acquisitions de la branche Environnement pour l'Europe et les Etats-Unis, et également Directeur de la branche Immobilière.

Gérard Ries est diplômé de l'Ecole Polytechnique de Paris et d'un MBA de l'Institut Supérieur des Affaires.

14.2. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DE LA DIRECTION GENERALE

En dehors des éléments indiqués au Chapitre 19. du présent document de référence (*Opérations avec des apparentés*) et relatifs aux différentes conventions réglementées, et ainsi que cela est rappelé au paragraphe 16.5 (*Rapport sur le Contrôle interne et le gouvernement d'entreprise*), il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de l'émetteur des personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 et leurs intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Il est également précisé qu'aucun arrangement ou accord n'a été conclu avec des clients, des fournisseurs ou autres en vertu duquel l'une des quelconques personnes présentées dans le tableau du paragraphe 14.1 a été sélectionnée en tant que membre du Conseil d'Administration ou de la direction générale.

Il n'existe aucun engagement de conservation ni aucune restriction acceptée par les personnes présentées ci-dessus concernant la cession de leur participation au capital de la Société.

CHAPITRE 15. REMUNERATION ET AVANTAGES

15.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX ADMINISTRATEURS DE SIIC DE PARIS

15.1.1. REMUNERATION

Monsieur Ignacio Bayón Mariné n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président et Directeur Général de la Société pour la période relative à l'exercice 2008 depuis sa nomination par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2006 à ces fonctions.

De la même manière, Monsieur Jorge Sanz Marcelo n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Directeur Général Délégué pour la période relative à l'exercice 2008 depuis sa nomination par le Conseil d'Administration du 30 mai 2006 à ces fonctions.

En revanche, Madame Corinne Bourbon a perçu 285 K€ de rémunération brute au titre de l'exercice 2008. Il est précisé qu'au cours de l'année 2008, le mandat d'administrateur de Madame Corinne Bourbon n'a été ni renouvelé ni remplacé.

Il est précisé que les administrateurs dépendants de REALIA, et son représentant, à savoir Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Iñigo Aldaz Barrera, Agustín González Sánchez, Jorge Sanz Marcelo et Jaime Lloréns Coello, ont perçu collectivement, au niveau de REALIA, une rémunération globale égale à 2.375.204,73 €, assortie d'un montant global d'avantages en nature égal à 78.587,94 €, et n'ont reçu, de la part de la Société ou de ses filiales, aucune rémunération sous quelque forme que ce soit y compris des jetons de présence à titre personnel.

15.1.2. JETONS DE PRESENCE

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 11 avril 2008, la distribution aux administrateurs du second demi-jeton de présence a été décidée au titre de l'exercice 2007, lequel a été payé en avril 2008.

Lors de sa réunion du 12 novembre 2008, le Conseil d'Administration a procédé à la répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2008 et à la distribution de la moitié de ce montant au titre du premier semestre 2008. Le montant global a été déterminé par l'Assemblée Générale du 04 avril 2006, au profit des membres du conseil alors en fonction, étant précisé que, la majorité des membres du conseil a été renouvelée depuis lors.

Le Comité des Rémunérations, a proposé, lors de sa réunion du 12 novembre 2008 de reconduire un montant identique pour l'exercice 2008 soit 104.500 euros payables en deux fois.

Les dispositions valables en 2007 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites. Ainsi, Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Jaime Lloréns Coello, Gérard Ries, et Monsieur Agustín González Sánchez ont accepté qu'aucun jeton de présence ne leur soit attribué au titre de l'exercice 2008. Ces jetons de présence sont reversés à la société REALIA Business, au titre de son mandat d'administrateur.

Au cours de l'exercice, les administrateurs, membres du Conseil d'Administration ont perçu un demi-jeton au titre du second semestre 2007 pour un montant global de 52.250 € et un demi-jeton au titre du premier semestre 2008 pour un montant global de 52.250 €.

Table 44. Rémunération perçue au titre des jetons de présence au cours des deux derniers exercices

Membres du Conseil d'Administration et censeurs	Jetons de présence versés en	
	2007	2008
Monsieur Ignacio Bayón Maríné	0 €	0 €
Madame Corinne Bourbon	0 €	0 €
CALYON représenté par M. Jean-Marie Soubrier	13 346 €	14 280 €
M. Michel Dufief	17 795 €	19 039 €
Monsieur Agustín González Sánchez	0 €	0 €
Monsieur Jaime Lloréns Coello	0 €	0 €
Realia Business représenté par M. Iñigo Aldaz Barrera	60 107 €	61 661 €
M. Gérard Ries	0 €	0 €
Monsieur Matthieu Feffer	8 898 €	9 520 €
Total	104 500 €	104 500 €

15.1.3. ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Table 45. Eléments complémentaires de rémunération et autres informations

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire (1)	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Monsieur Ignacio Bayón Maríné Président Directeur Général Date de début de mandat : 2008 Date de fin de mandat : 2013	Non	12 500 €	Non	Non

(1) Le régime de retraite supplémentaire auquel REALIA BUSINESS contribue, prévoit 7 % de la rémunération fixe de chaque employé de Realia avec un maximum de 12.500 €.

Il est également indiqué que ni les administrateurs actuels de la Société, ni les dirigeants, ni les salariés ne bénéficient d'actions gratuites de la Société ou d'options d'achat d'actions.

15.2. SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR SIIC DE PARIS OU
SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITE OU
D'AUTRES AVANTAGES

Néant.

CHAPITRE 16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1. DIRECTION ET ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

16.1.1. DIRECTION DE LA SOCIETE

La Société est représentée à l'égard des tiers par Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de SIIC de Paris depuis sa nomination par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2006.

Monsieur Jorge Sanz Marcelo est Directeur Général Délégué depuis sa nomination par le Conseil d'Administration du 30 mai 2006.

Les statuts de la Société prévoient dans leur article 20 que, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Lorsqu'il est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

Le Conseil d'Administration peut aussi, sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général délégué. Le nombre maximal de directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'Administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

16.1.2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année 2008, le mandat d'administrateur de Madame Corinne Bourbon n'a été ni renouvelé ni remplacé.

Au 31 décembre 2008, la composition du Conseil d'Administration est la suivante :

Président :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné.

Administrateurs :

- Monsieur Agustín González Sánchez ;
- Monsieur Jaime Lloréns Coello ;
- Monsieur Gérard Ries ;
- Monsieur Michel Dufief ;
- Realia BUSINESS SA, représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera ;
- CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier.

Censeur :

- Monsieur Mathieu Feffer.

DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA COMPOSITION DU CONSEIL

L'article 12 des statuts prévoit que la Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de fusion, le nombre maximum de douze pourra être dépassé, aux conditions et dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Une personne morale peut être nommée administrateur, mais elle doit, dans les conditions prévues par la Loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au Conseil d'Administration. Ce représentant permanent est soumis aux mêmes conditions et obligations que l'administrateur.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

NOMBRE D' ACTIONS DEVANT ETRE DETENUES PAR UN ADMINISTRATEUR

Se reporter au paragraphe 16.5.1 (*Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne*) du présent document de référence.

L'article 14 des statuts prévoit que chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 1 action pendant toute la durée de son mandat. Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion des administrateurs, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des administrateurs.

Elles sont inaliénables et conservées dans les conditions légales jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes et donne quitus à l'administrateur sortant ou démissionnaire.

Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

ADMINISTRATEURS ELUS PAR LES SALARIES DU GROUPE

La participation des salariés telle que définie à l'article L. 225-102 du Code de commerce étant nulle, l'Assemblée Générale n'est pas tenue à ce jour de procéder à la nomination d'un ou plusieurs administrateurs désignés sur proposition des salariés.

Il n'est pas prévu pour l'instant d'introduire dans les statuts la possibilité d'une élection d'un ou plusieurs administrateurs par le personnel de la Société et de ses filiales.

ROLE ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration a été adopté par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 10 mai 2007. Il définit les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration, en complément des dispositions légales et statutaires en vigueur. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit notamment des dispositions relatives à la rémunération et à la transparence. Il comporte également en annexe la Charte de

l'Administrateur qui définit les droits et obligations de l'administrateur notamment en ce qui concerne les conflits d'intérêt et l'abstention d'intervention.

Le règlement intérieur organise également la création et le fonctionnement des comités du Conseil. Des extraits du règlement intérieur sont reproduits ci-après.

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le fonctionnement du Conseil d'Administration est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration dont les articles ci-dessous sont extraits. Il est précisé que l'article 4 du règlement intérieur du Conseil d'Administration est relatif à l'organisation des comités.

ARTICLE 1 : ATTRIBUTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'Administration est informé régulièrement et peut avoir connaissance à tout moment de l'évolution de l'activité et des résultats du Groupe, de la situation financière, de l'endettement, de la trésorerie et plus généralement des engagements du Groupe. »

ARTICLE 2 : INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Chaque administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles.

L'administrateur adresse ses demandes d'informations complémentaires au Président du Conseil d'Administration qui apprécie le caractère utile des documents demandés.

En dehors des séances du Conseil, les administrateurs reçoivent de façon régulière toutes les informations importantes, concernant la Société ou ses filiales.

Chaque administrateur peut bénéficier, s'il le juge nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités du Groupe, ses métiers et secteurs d'activité. »

ARTICLE 3 : REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'Administration se réunit autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Les langues de travail utilisées sont le français, l'espagnol et l'anglais.

Les réunions du Conseil d'Administration et celles des comités spécialisés pourront se tenir par tous les moyens prévus par la loi et les règlements en vigueur, en ce compris tous moyens de visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication, et notamment par conférence téléphonique.

Le procès-verbal de chaque réunion est établi en français par le secrétaire du Conseil d'Administration ou son adjoint. Il est retranscrit dans le registre des procès-verbaux. »

ARTICLE 4 : LES COMITES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« Le Conseil d'Administration constitue un ou plusieurs comités spécialisés dont il fixe la composition et les attributions. Ces Comités ont un rôle d'étude et de préparation de certaines délibérations du Conseil et soumettent au Conseil d'Administration leur avis, propositions ou recommandations.

Le Président de chaque Comité rend compte au Conseil d'Administration de ses travaux, avis, propositions ou recommandations.

Lorsqu'ils sont administrateurs, la durée des fonctions des membres des Comités est égale à la durée de leurs mandats d'administrateurs sauf précision contraire dans l'acte de nomination. Dans les autres cas, la durée des fonctions de membre d'un Comité est illimitée et prend fin par démission ou révocation.

La rémunération des membres des Comités est fixée par le Conseil d'Administration. »

Les différents comités et leurs attributions sont décrits au paragraphe 16.3. du présent document de référence (*Informations relatives aux comités*).

ARTICLE 5 : REMUNERATION

« Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont le montant et la répartition sont fixés annuellement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale ordinaire des actionnaires. »

ARTICLE 6 : TRANSPARENCE

« Les administrateurs doivent mettre sous la forme nominative toute action SIIC de Paris acquise.

Les administrateurs doivent déclarer à la Société dans un délai de cinq jours de négociation suivant leur réalisation, toute opération de souscription, d'achat ou de vente de titres de capital de la Société (y compris à l'occasion de l'exercice de stock-options), de titres donnant accès au capital de la Société et d'instruments financiers à terme sur de tels titres, ainsi que toute opération à terme sur ces titres.

Ils doivent déclarer les opérations réalisées par eux-mêmes ou par personne interposée, pour leur propre compte ou pour le compte d'un tiers en vertu d'un mandat à moins que ce mandat ne s'exerce dans le cadre du service de gestion pour compte de tiers. Ils déclarent également les opérations effectuées par leur conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat. »

CHARTRE DE L'ADMINISTRATEUR : RESTRICTIONS ET INTERDICTIONS D'INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS SUR DES OPERATIONS SUR LES TITRES DE SIIC DE PARIS ET SES FILIALES

La Charte de l'administrateur définit les droits et obligations de l'administrateur, notamment en matière de conflit d'intérêt, d'informations non publiques, d'assiduité et d'abstention d'intervention applicables à chaque administrateur (ou, le cas échéant, chaque représentant permanent de personne morale administrateur).

1. CONNAISSANCE DES DROITS ET OBLIGATIONS

« Avant d'accepter sa fonction, l'administrateur doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à sa fonction, des statuts de la Société, de la présente Charte, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil d'Administration.

A tout moment, chaque administrateur peut consulter les représentants légaux de la Société sur la portée de ces textes et sur les droits et obligations liés à sa fonction. »

2. CONFLIT D'INTERET

« L'administrateur doit informer le Conseil d'Administration, dès qu'il en a connaissance, de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer aux débats et au vote de la délibération correspondante. Il doit présenter sa démission en cas de conflit d'intérêt permanent. »

3. INFORMATIONS NON PUBLIQUES

« Les administrateurs disposent, de part leurs fonctions, d'informations non publiques.

S'agissant de ces informations acquises dans le cadre de ses fonctions, l'administrateur est soumis, outre son devoir de loyauté, à une obligation de confidentialité en application de laquelle il doit protéger personnellement la confidentialité de ces informations conformément aux lois et règlements en vigueur. »

4. ASSIDUITE

« L'administrateur doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires et doit s'interroger lorsqu'il accepte un nouveau mandat si celui-ci lui permettra de satisfaire ce devoir. Il doit participer, sauf impossibilité réelle, aux réunions du Conseil d'Administration et des Comités dont il est membre, ainsi qu'aux Assemblées Générales des actionnaires. »

5. ABSTENTION D'INTERVENTION

« Chaque administrateur s'abstient d'effectuer des opérations sur les titres de la Société sur laquelle il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations non encore rendues publiques.

Il doit sur ce sujet se conformer, de manière générale, aux dispositions législatives ou réglementaires applicables concernant l'utilisation ou la communication d'informations privilégiées.

Il porte à la connaissance de la Société toute difficulté d'application qu'il pourrait rencontrer. »

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2008

En 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises, soit le 11 avril 2008, le 30 mai 2008, le 30 juillet 2008, le 24 octobre 2008, le 12 novembre 2008 et le 19 décembre 2008. Le taux de présence des administrateurs à l'ensemble des Conseils d'Administration au cours de l'année 2008 est de 91 %.

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 11 avril 2008, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- l'examen de l'activité et des comptes du 1^{er} trimestre 2008,
- l'examen et l'arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2007 et la proposition d'affectation du résultat,
- la mise en paiement du solde des jetons de présence de l'exercice 2007,
- la préparation et la convocation de l'assemblée générale annuelle, l'adoption du rapport de gestion et des rapports spéciaux,
- l'autorisation du contrat de prestation de services entre la Société et REALIA Business, et
- l'autorisation du contrat de prêt intragroupe entre la Société et REALIA Patrimonio S.L.U.

Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, les contrôleurs légaux, Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Jean-Marie Touzet

représentant le cabinet SEREG, étaient présents, ainsi que Monsieur Mathieu Feffer, censeur, et le Directeur administratif et financier Monsieur Lionel Rivière, secrétaire de séance. Le Conseil d'Administration du 11 avril 2008, a également décidé de proposer à l'Assemblée Générale le renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Feffer et le renouvellement du programme de rachat d'actions.

Le 30 mai 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni afin d'examiner les chiffres de la période s'établissant sur les quatre premiers mois de l'exercice ainsi que l'activité de la Société. Afin d'examiner au mieux l'ensemble de ces points, les contrôleurs légaux, Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Jean-Marie Touzet représentant le cabinet SEREG, étaient présents, ainsi que Monsieur Mathieu Feffer, censeur, et Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier et secrétaire de séance. Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de SIIC de Paris a également assisté à ce Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration a également été informé lors de sa réunion de la fin du mandat d'administrateur de Corinne Bourbon.

Le 30 juillet 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni afin d'examiner les comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2008. Afin d'examiner au mieux les comptes semestriels, les contrôleurs légaux, Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Jean-Marie Touzet représentant le cabinet SEREG, étaient présents, ainsi que Monsieur Mathieu Feffer, censeur, le Directeur administratif et financier et secrétaire de séance, Monsieur Lionel Rivière, et Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de la Société.

Le 24 octobre 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni afin d'approuver l'accès à certaines données de la Société dans le cadre des négociations en cours concernant une éventuelle prise de participation au capital de la Société au titre des contraintes de la réglementation « SIIC 4 », et de la réduction de la détention de REALIA à un niveau inférieur à 60 %. Le Conseil d'Administration a également répondu aux questions diverses. Afin d'examiner au mieux ces points, Monsieur Mathieu Feffer, censeur, Monsieur Lionel Rivière, Directeur administratif et financier et secrétaire de séance, et Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué de la Société étaient présents.

Le 12 novembre 2008, le Conseil d'Administration s'est réuni avec pour ordre du jour : la répartition des jetons au titre de l'exercice 2008, la préparation et la convocation d'une assemblée générale extraordinaire en vue de la modification des statuts. Afin d'examiner au mieux ces points, il s'est adjoint la présence de Monsieur Mathieu Feffer, censeur, du Directeur administratif et financier et secrétaire de séance, Monsieur Lionel Rivière, et de Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'Administration s'est réuni le 19 décembre 2008, avec pour ordre du jour principal, l'examen des recommandations AFEP MEDEFF du 06 octobre 2008. Afin d'examiner au mieux ce point, il s'est adjoint la présence de Monsieur Mathieu Feffer, censeur, du Directeur administratif et financier et secrétaire de séance, Monsieur Lionel Rivière, et de Monsieur Jorge Sanz Marcelo, Directeur Général Délégué.

REGLES DE REPARTITION DES JETONS DE PRESENCE ET MONTANT INDIVIDUEL DES VERSEMENTS EFFECTUES

Les administrateurs reçoivent des jetons de présence dont la répartition est fixée annuellement par le Conseil d'Administration dans les limites fixées par l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires. La règle de répartition des jetons de présence est la suivante : chaque membre du Conseil d'Administration représente une part, le censeur représente également une part, et les membres du Comité d'Audit et du Comité de Rémunération représentent une demi-part supplémentaire chacun.

Le montant global a été déterminé par l'Assemblée Générale du 04 avril 2006, au profit des membres du Conseil alors en fonction, étant précisé que, la majorité des membres du conseil a été renouvelée depuis lors. Le Comité des Rémunérations, a décidé, lors de sa réunion du 12 novembre 2008 de reconduire un montant identique pour l'exercice 2008 soit 104.500 euros payables en deux fois.

Les dispositions valables en 2007 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites. Ainsi, Messieurs Ignacio Bayón Marín, Jaime Lloréns Coello, Gérard Ries, et Monsieur Agustín González Sánchez ont accepté qu'aucun jeton de présence ne leur soit attribué au titre de l'exercice 2008. Ces jetons de présence sont reversés à la société REALIA Business, au titre de son mandat d'administrateur.

La répartition des jetons de présence, qui totalisent 104.500 € au titre de l'exercice 2008, entre les membres du Conseil d'Administration et le censeur est la suivante :

- Monsieur Ignacio Bayón Marín : 9.952 € reversés intégralement à REALIA Business,
- Monsieur Agustín González Sánchez : 14.929 € reversés intégralement à REALIA Business,
- Monsieur Jaime Lloréns Coello : 9.952 € reversés intégralement à REALIA Business,
- Monsieur Gérard Ries : 14.929 € reversés intégralement à REALIA Business,
- REALIA Business : 9.952 € et 49.762 € de reversement soit un total de 59.714 €,
- Monsieur Michel Dufief : 19.905 €,
- CALYON : 14.929 €,
- Monsieur Matthieu Feffer, censeur : 9.952 €.

16.2. INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES

Les contrats, convention de compte courant et contrat de prêt, liant SIIC de Paris et Realia Patrimonio SLU, en sa qualité d'actionnaire majoritaire au moment de la conclusion de ces contrats, sont détaillés au Chapitre 19 (*Opérations avec des apparentés*) du présent document de référence.

16.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX COMITES

16.3.1. PRESENTATION GENERALE DES DIFFERENTS COMITES

Les Comités sont des organes de recommandation, de proposition, d'étude et de présentation de certaines délibérations du Conseil d'Administration.

COMITE D'AUDIT

Le Comité d'Audit a été mis en place fin 2001. Il est composé de trois membres choisis par le Conseil d'Administration. Le président du Comité est désigné par le Conseil. Il est composé des trois membres suivants :

- Monsieur Michel Dufief : Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit,
- CALYON représentée par Jean-Marie Soubrier, Administrateur indépendant,
- Gérard Ries, Administrateur.

Ni le Président Directeur Général, ni le Directeur Général Délégué ne font partie du Comité d'Audit. Le Comité peut entendre en tant que de besoin et indépendamment du management les collaborateurs de la Société. Les Commissaires aux Comptes participent aux réunions du Comité appelé à examiner l'arrêté des comptes semestriels et annuels de SIIC de Paris.

Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé en séance le 10 mai 2007. Le règlement intérieur prévoit notamment qu'il se réunit au moins deux fois par an et autant de fois que l'intérêt de la Société l'exige. Le Comité d'audit peut rencontrer, hors la présence des mandataires sociaux et des administrateurs ayant un rôle actif dans l'entreprise, les membres de la direction financière, de la direction de l'audit interne et les commissaires aux comptes.

Il est en charge :

- de s'assurer de la permanence et de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour les comptes consolidés et sociaux,
- de vérifier les procédures internes de collecte et de contrôle des informations,
- d'examiner les systèmes de contrôle interne et externe et de maîtrise des risques.

Les membres du Comité d'Audit reçoivent, avant chaque séance du Conseil un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de SIIC de Paris.

Les mandataires sociaux de SIIC de Paris déclarent au Comité d'Audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

En 2008, le Comité d'Audit s'est réuni à deux reprises, le 11 avril et le 30 juillet.

La première réunion a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes sociaux et consolidés de SIIC de Paris en présence du Directeur administratif et financier de SIIC de Paris et de ses commissaires aux comptes : Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Jean-Marie Touzet représentant le cabinet SEREG.

La seconde réunion a eu pour ordre du jour, l'examen des comptes de SIIC de Paris clos le 30 juin 2008. Le Directeur administratif et Financier de SIIC de Paris et ses commissaires aux comptes : Monsieur Patrick Frotiée représentant le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Jean-Marie Touzet représentant le cabinet SEREG, étaient également présents.

Le taux de présence des membres du comité d'audit pour l'année 2008 est de 83 % ; Monsieur Jean-Marie SOUBRIER représentant de CALYON, administrateur indépendant, étant absent-excuse à la réunion du 30 juillet.

COMITE DES REMUNERATIONS

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des Rémunérations a été créé. Il est composé de deux ou trois membres choisis par le Conseil d'Administration. Son président est désigné par le Conseil d'Administration. Il se réunit autant que nécessaire et au moins une fois par trimestre. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé en séance le 10 mai 2007. Le Comité des Rémunérations est composé :

- Monsieur Michel Dufief, Administrateur indépendant et Président du comité,
- Monsieur Agustin Gonzalez Sanchez, Administrateur.

En termes de rémunération, il propose au Conseil la fixation et les évolutions de la rémunération, sous toutes ses formes, y compris toute attributions d'actions gratuites ou stock-options, des mandataires sociaux de SIIC de Paris et de SIIC de Paris 8^{ème} et des principaux salariés de SIIC de Paris, et notamment la répartition des jetons de présences entre les administrateurs et les censeurs.

Le Comité des Rémunérations est également en charge de la fixation des rémunérations du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux délégués, le cas échéant.

En 2008, le Comité des Rémunérations s'est réuni le 12 novembre 2008 au sujet de la répartition des jetons de présence. Pour l'année 2008, le taux de présence des membres du Comité des Rémunérations est de 100 %.

COMITE DE DIRECTION

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé en séance le 10 mai 2007. Il est composé de trois membres au moins choisis par le Conseil d'Administration parmi ses membres et les salariés de la Société. Le président du Comité de Direction est désigné par le Conseil d'Administration. Le Comité de Direction, qui se réunit une fois par trimestre, a pour attributions :

- d'étudier les orientations stratégiques de la Société devant être arrêtées par le Conseil d'Administration et la direction générale,
- d'analyser le marché et d'apprécier les opportunités d'investissement,
- de revoir le budget annuel et le budget d'investissements,
- d'entendre toute personne du Groupe SIIC de Paris pouvant avoir une compétence intéressant la stratégie.

Le Comité de Direction est composé des 5 membres suivants choisis parmi le Conseil d'Administration et les salariés de la Société :

- Monsieur Ignacio Bayón Mariné,
- Monsieur Iñigo Aldaz Barrera,
- Monsieur Agustín González Sánchez,
- Monsieur Jorge Sanz Marcelo, et
- Monsieur Lionel Rivière.

Les membres du Comité de Direction siègent tous au Conseil d'Administration de SIIC de Paris (hormis Monsieur Lionel Rivière, Directeur Administratif et Financier de SIIC de Paris) et

l'information concernant les mandats des administrateurs est présentée au Chapitre 14 (*Organes d'Administration, de Direction, de Surveillance et de Direction Générale*) du présent document de référence.

Pour l'année 2008, le taux de présence des membres du Comité de Direction est de 100 %.

16.3.2. CENSEURS

Les Censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, prennent part aux délibérations du Conseil avec voix consultative. Au 31 décembre 2008, le collège des censeurs est composé d'un seul membre, Monsieur Matthieu Feffer. L'Assemblée Générale du 30 mai 2008, sur proposition du Conseil d'Administration, a renouvelé le mandat de censeur de Monsieur Matthieu Feffer pour une durée de 6 ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

16.4. DECLARATION DE CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EN VIGUEUR EN FRANCE

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion du 19 décembre 2008 a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF.

Certaines recommandations du code AFEP-MEDEF ont été écartées du fait de la taille de la capitalisation de la société et de sa cotation au compartiment B d'Euronext Paris et font l'objet des explications visées à la section III du paragraphe 16.5.1. (*Rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et sur les procédures de contrôle interne*) du présent document de référence.

Le Code AFEP-MEDEF susvisé peut être consulté au siège social de la Société et sur le site du Medef (www.medef.fr).

16.5. RAPPORT SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

16.5.1. RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le rapport du Président sur le fonctionnement du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne approuvé par le Conseil d'Administration réuni le 13 février 2009 est retranscrit ci-dessous.

I. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

I.1 Composition du Conseil d'Administration

Aux termes des statuts de la Société, le Conseil d'Administration est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus. Ils sont nommés pour une durée de six années prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé tenue au cours de l'année où leur mandat expire. Les administrateurs doivent détenir au moins une action de la société pour exercer leurs fonctions. La limite d'âge des administrateurs et autres mandataires sociaux est fixée par les statuts à 72 ans, étant précisé que les mandats en cours peuvent être poursuivis jusqu'à leurs termes au delà de cette limite.

Le décalage dans le temps des dates d'échéance des mandats d'administrateurs permet d'assurer un échelonnement des renouvellements.

Au cours de l'exercice 2008 la composition du Conseil d'Administration a été modifiée du fait du départ de Madame Corinne BOURBON, Directeur Général Adjoint, son poste d'administrateur n'ayant pas été remplacé.

Le Conseil d'Administration est composé de représentants de l'actionnaire majoritaire de la Société ainsi que d'autres personnalités qualifiées reconnues pour leur expertise dans le secteur de l'immobilier et des sociétés foncières. Le Conseil d'Administration a estimé que la présence de personnes expérimentées était un facteur favorable au bon accomplissement de ses missions.

La composition du Conseil au 08 avril 2009 est la suivante :

- Monsieur Ignacio BAYON MARINE, Président du Conseil et Directeur Général ;
- Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ ;
- Monsieur Jaime LLORENS COELLO ;
- Monsieur Gérard RIES ;
- Monsieur Michel DUFIEF ;
- société REALIA BUSINESS, représentée par Monsieur Iñigo ALDAZ BARRERA ;
- la société CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie SOUBRIER.

I.2 Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration de SIIC de Paris comprend deux administrateurs indépendants, Monsieur Michel Dufief et Calyon représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier, tant au sens de l'Association Française de Gestion Financière qu'au sens des recommandations AFEP-MEDEF. L'Association Française de Gestion Financière définit l'administrateur indépendant ou libre de droits comme un administrateur qui ne doit pas en particulier :

- être salarié, mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe, ni l'avoir été dans les cinq dernières années ;
- être salarié ou mandataire social dirigeant d'un actionnaire de référence de la Société ou d'une société de son groupe ;
- être salarié ou mandataire social dirigeant d'un partenaire significatif et habituel, commercial, bancaire ou financier, de la Société ou des sociétés de son groupe ;
- avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq années précédentes ;
- être membre du Conseil d'Administration de l'entreprise depuis plus de douze ans.

Les différentes recommandations de l'AFEP-MEDEF ajoutent qu'en particulier l'administrateur indépendant ne doit pas :

- être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- être client, fournisseur, banquier d'affaires, ou banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Chaque Administrateur doit détenir au moins une action de la Société, conformément aux dispositions statutaires. Le Conseil d'Administration estime au regard des critères ci-dessus que Monsieur Michel Dufief et Calyon représentée par Monsieur Jean-Marie Soubrier sont considérés comme administrateurs indépendants.

I.3 Collège des censeurs

Les censeurs sont chargés de veiller à la stricte application des statuts. Les censeurs prennent part aux délibérations du Conseil d'Administration avec voix consultative. Au 31 décembre 2008, le collège des censeurs est composé d'un seul membre, Monsieur Matthieu Feffer.

I.4 Information sur les administrateurs

Les mandats et fonctions des administrateurs au cours de l'exercice 2008 étaient les suivants :

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années
<p>M. Ignacio Bayón Mariné</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 65 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Président Directeur Général depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>- Président de Realia Business SA</p> <p>- Président d'Automóviles Citroën España SA</p> <p>- Président de Hermanos Revilla SA</p> <p>- Président de Planiges SA</p> <p>- Président de Fundación Universitaria Comillas</p> <p>- Président de Peugeot Citroën Automóviles España SA</p> <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</p> <p>- Administrateur de REPSOL YPF</p>
<p>M. Agustín González Sánchez</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 54 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Directeur des Participations de Realia Business SA</p> <p>- Administrateur d'Acera Residencial SL</p> <p>Autres mandats exercés au cours des 5 dernières années</p> <p>- Anciennement administrateur de Goybe Inmuebles S.L</p> <p>- Anciennement administrateur de Objetivo Cumplido S.L</p>
<p>M. Jaime Lloréns Coello</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 55 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2010</p>	<p>- Directeur délégué des Opérations de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Directeur du Développement de Realia Business SA (fonctions salariées)</p> <p>- Pas de mandat social</p>
<p>M. Gérard Ries</p> <p>Torre Picasso Madrid 28016</p> <p>Age : 54 ans</p>	<p>Administrateur depuis le 20 juillet 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2012</p>	<p>- Senior Vice-président de la Stratégie et du Développement International de FCC</p> <p>- Membre du Comité de Direction de FCC</p> <p>- Représentant de Tulsa Inversion SL au Conseil de Globalvalia Infraestructuras</p> <p>- Membre du Comité de Vigilance de Alpine Bau</p> <p>Autre mandat exercé au cours des 5 dernières années</p>

Noms	Fonctions Date de début de mandat Date d'échéance de mandat	Autres mandats exercés au cours de l'exercice 2008 et des cinq dernières années
Nombre d'actions : 10		<ul style="list-style-type: none"> - Contrôleur International de FCC - Vice-président du Développement et des activités de télécommunications du Groupe Vivendi
<p>M. Michel Dufief</p> <p>57 rue de Lille 75007 Paris</p> <p>Age : 74 ans</p> <p>Nombre d'actions : 1</p>	<p>Administrateur depuis 2001</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président du conseil de surveillance de Saltiel SA - Administrateur de PHRV, de SAS SEHPB et de Foncière des 6e et 7e Arrondissements de Paris - Censeur de Cofitem-Cofimur <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administrateur de Cofitem-Cofimur - Administrateur de SIIC de Paris 8^{ème} Censeur des Hôtels Forest Hill, Meudon et La Villette
<p>CALYON, représentée par M. Jean-Marie Soubrier</p> <p>100 boulevard du Montparnasse 75014 Paris</p> <p>Age : 65 ans</p> <p>Nombre d'actions : 10</p>	<p>Administrateur depuis 1997</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2009</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Président Directeur Général de Flétirec et de TCB - Administrateur de Soubrier Ameublement et de SNGI - Administrateur de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements <p>Autres mandats exercés au cours des cinq dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général Délégué de Cape Holding - Administrateur de Capefin - Représentant permanent de Cacif au conseil de Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est - Représentant permanent de Capefin au Conseil d'Altarea et de d'Altapar Représentant permanent de Cacif au conseil de IDIA Participation et de IDIA Agricapital
<p>REALIA BUSINESS, représentée par M. Iñigo Aldaz Barrera</p> <p>Paseo de la Castellana, 216 Madrid 28046</p> <p>Age : 51 ans</p> <p>Nombre d'actions : 31</p>	<p>Administrateur depuis le 30 mai 2006</p> <p>Echéance du mandat en cours : 2011</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général de Realia Business SA (fonctions salariées) - Administrateur de Planigesa SA - Administrateur de Hermanos Revilla SA <p>Aucun mandat exercé au cours des cinq dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Tasaciones Madrid SA - Président de Tasamadrid Consoltaria y Gestion SA

I.5 Fonctionnement du Conseil d'Administration

Préparation et organisation des travaux du Conseil d'Administration

Les membres du Conseil d'Administration sont régulièrement informés de la situation financière, des conditions et des perspectives du marché, des projets d'acquisition ainsi que des litiges concernant les activités de la Société.

Les membres du Conseil d'Administration reçoivent, plusieurs jours avant la date de la réunion, les principaux éléments du dossier qui leur sera soumis. Les réflexions du Conseil sont également fondées sur les travaux des différents Comités du Conseil, selon le cas : du Comité de Direction, du Comité d'Audit, ou du Comité des Rémunérations.

Les réunions du Conseil d'Administration sont préparées et organisées avec pour objectif le respect des principes de responsabilité des dirigeants et des administrateurs, d'indépendance du Conseil d'Administration, de transparence des informations, le respect des droits des actionnaires et la recherche d'une vision stratégique à long terme, afin d'améliorer la qualité des informations fournies et donc la qualité des décisions qui en découlent.

Par ailleurs, toujours dans l'objectif d'améliorer la gouvernance d'entreprise, le Conseil d'Administration du 10 mai 2007 a approuvé une charte de l'administrateur annexée au règlement intérieur du Conseil d'Administration. La charte de l'administrateur précise les droits et les obligations des administrateurs, notamment en matière de conflits d'intérêts, de l'utilisation des informations non publiques, d'assiduité aux réunions du Conseil d'Administration et d'abstentions d'interventions sur titres.

Le Conseil d'Administration se réunit en tant que de besoin et au moins deux fois par an pour examiner et arrêter les comptes annuels et semestriels de la Société.

Il s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2008 et le taux de présence a été précisément de 91% pour l'ensemble des réunions. Outre les points et décisions relevant légalement de cet organe, le Conseil d'Administration a débattu de toutes les actions majeures conduites en 2008 et notamment des projets de cessions, du refinancement du patrimoine, de la politique financière ou du suivi des risques.

Les réunions ont porté sur les points suivants (prévus à l'ordre du jour) :

Conseil d'Administration du 11 avril 2008

- Examen de l'activité et des comptes du premier trimestre 2008 ;
- Examen et arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et proposition d'affectation du résultat ;
- Mise en paiement du solde des jetons de présence pour l'exercice 2007 ;
- Autorisation du contrat de prestation de services entre la Société et REALIA BUSINESS ;
- Autorisation du contrat de prêt intra groupe entre la société et REALIA PATRIMONIO ;
- Préparation et convocation de l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires et adoption du rapport de gestion et des rapports spéciaux.

Conseil d'Administration du 30 mai 2008

- Examen des chiffres au 30 avril 2008 ;
- Examen des questions écrites des actionnaires dans la cadre de l'assemblée générale annuelle.

Conseil d'Administration du 30 juillet 2008

- Point sur l'activité au premier semestre ;
- Examen et approbation des comptes semestriels.

Conseil d'Administration du 24 octobre 2008

- Information sur les négociations en cours concernant une prise de participation au capital de la Société et ouverture d'une data room.

Conseil d'Administration du 12 novembre 2008

- Répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2008 et mise en paiement du 1er semestre 2008 ;
- Préparation d'une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de la modification des statuts.

Conseil d'Administration du 19 décembre 2008

- Examen des questions écrites reçues dans le cadre de l'Assemblée Générale Annuelle ;
- Recommandation AFEP-MEDEF du 06 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants et proposition d'adhésion au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise.

I.6 Principes et règles applicables à la détermination de la rémunération et des autres avantages perçus par les dirigeants sociaux

Le Président et Directeur Général n'ont perçu aucune rémunération de la Société au titre de leurs fonctions depuis leurs nominations par le Conseil d'Administration respectivement le 20 juillet 2006 et le 30 mai 2006. Le montant global des jetons de présence décidé par l'Assemblée Générale du 4 avril 2006 d'un montant global de 104.500 euros a été reconduit jusqu'à présent, en ce compris sur proposition du Comité des Rémunérations, pour l'exercice 2008.

Les dispositions valables en 2007 concernant le versement à REALIA Business des jetons de présence prévus pour les administrateurs dont elle a proposé la désignation aux conseils ont été reconduites. Ainsi, Messieurs Ignacio Bayón Mariné, Jaime Lloréns Coello, Gérard Ries, et Monsieur Agustín González Sánchez ont accepté qu'aucun jeton de présence ne leur soit attribué au titre de l'exercice 2008. Ces jetons de présence sont reversés à la société REALIA Business, au titre de son mandat d'administrateur.

I.7 Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Comité d'Audit

Le Comité d'Audit a été mis en place fin 2001. Il est chargé de l'examen des procédures comptables, de l'analyse des comptes, du respect des engagements de la Société à l'égard des autorités de tutelle et plus généralement de toutes les questions de contrôle interne et de maîtrise des risques. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé en séance le 10 mai 2007.

Il est présidé par un Administrateur indépendant. Ni le Président Directeur Général, ni le Directeur Général Délégué ne font partie du Comité. Le Comité peut entendre en tant que de besoin et indépendamment de la direction générale les collaborateurs de la Société. Les Commissaires aux Comptes participent aux réunions du Comité d'Audit qui examinent l'arrêté des comptes semestriels et annuels de la Société.

Le Comité d'Audit au 08 avril 2009 est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Michel DUFIEF, Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit;
- CALYON, représentée par Monsieur Jean-Marie SOUBRIER, Administrateur indépendant ;
- Monsieur Gérard RIES, Administrateur.

Les membres du Comité d'Audit reçoivent, avant chaque séance du Conseil d'Administration qui justifie une réunion du Comité d'Audit un dossier qui comprend une revue détaillée des comptes et des risques de la Société. Le Comité d'Audit supervise en outre les activités de contrôle interne.

Les mandataires sociaux déclarent au Comité d'Audit le nombre d'actions de la Société qu'ils détiennent.

Au cours de l'exercice, le Comité d'Audit s'est réuni à 2 reprises afin de commenter les comptes sociaux et consolidés et la constitution du résultat.

Plus particulièrement, dans sa réunion du 11 avril 2008, le Comité d'Audit a examiné les comptes sociaux et consolidés, a étudié le rapport de gestion ainsi que la nature du prélèvement de 20 % auquel sont soumises les SIIC dont le capital est détenu à plus de 10 % par un actionnaire personne morale non soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent (Loi de Finance rectificative pour 2006 – Règlement SIIC 4 – Voir paragraphe 4.3.4 (Risques fiscaux et risques liés au régime SIIC) du présent document de référence).

Lors de sa réunion du 30 juillet 2008, le Comité d'Audit a procédé à l'analyse des comptes semestriels et a fait le point sur les événements survenus au cours de l'exercice.

Comité des Rémunérations

Au cours de l'exercice 2004, un Comité des Rémunérations a été créé. Il comprend un administrateur indépendant et un autre membre du Conseil d'Administration. Il se réunit en tant que de besoin et au moins une fois par an. Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur du Conseil d'Administration approuvé en séance le 10 mai 2007.

Le Comité des rémunérations au 08 avril 2009 est quant à lui composé de :

- Monsieur Michel DUFIEF, Administrateur indépendant, Président du Comité des Rémunérations ;
- Monsieur Agustín GONZALEZ SANCHEZ, Administrateur.

Le Comité des Rémunérations délibère sur la répartition des jetons de présence entre les Administrateurs et censeurs sur une base égalitaire, en tenant compte néanmoins des missions spécifiques qui peuvent être confiées à certains Administrateurs.

En principe, chaque membre du Conseil d'Administration reçoit une part, les membres du Comité d'Audit une part et demi, le Président du Comité d'Audit, deux parts, relativement à l'attribution des jetons de présence entre les membres du Conseil.

Le Comité des Rémunérations est également en charge de proposer la rémunération du Directeur Général et du ou des Directeurs Généraux délégués, le cas échéant.

Le Comité des Rémunérations s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2008.

Comité de Direction

En 2007, un Comité de Direction a été mis en place par la Société. Composé de cinq membres, administrateurs et salariés, il propose les orientations stratégiques de la Société devant être arrêtées par le Conseil d'Administration, analyse le marché et apprécie les opportunités d'investissement.

Au 08 avril 2009, le Comité de Direction est composé des membres suivants : Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, Monsieur Agustín González Sánchez, Monsieur Jorge Sanz Marcelo et Monsieur Lionel Rivière.

Au cours de l'exercice 2008, le Comité de Direction s'est réuni au moins une fois par mois et en tout état de cause systématiquement avant chacun des Conseils d'Administration.

I.8 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ne font l'objet d'aucune limitation statutaire particulière, ni d'aucune limitation décidée par le Conseil d'Administration. Eu égard à la taille de la Société, dont la masse salariale est réduite, permettant une circulation de l'information optimale entre les différents organes de gestion et d'administration, le Conseil d'Administration n'a pas souhaité limiter les pouvoirs du Directeur Général.

I.9 Conflits d'intérêts – condamnations et sanctions

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels ou avérés au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance ou de la direction générale.

Les dirigeants et mandataires sociaux n'ont pas fait l'objet d'une condamnation pour fraude, n'ont pas été mandataires d'une société en faillite, mise sous séquestre ou liquidée, n'ont pas fait l'objet d'une incrimination ou de sanction publique dans les cinq dernières années.

II CONTROLE INTERNE

SIIC de Paris ayant été société financière, le dispositif de contrôle interne a longtemps été organisé selon les principes et les règles du règlement CRB 97-02. Ceux-ci ont continué d'imprégner les procédures en vigueur dans le Groupe.

Toutefois, au fur et à mesure de l'évolution des recommandations des différentes instances de contrôle et du recentrage de l'activité de la Société sur l'activité de foncière, les modalités en matière de contrôle interne ont également été amenées à évoluer. Aussi, le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 19 décembre 2008 a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF d'octobre 2003 complété en décembre 2008.

II.1 Objectifs du contrôle interne

Les procédures de contrôle interne ont pour objet de s'assurer que l'intégralité des opérations courantes ou non effectuées par les collaborateurs de tout niveau dans le cadre de leurs fonctions respectives, s'inscrivent parfaitement dans la ligne des orientations données. Ces orientations sont définies par les différents organes sociaux dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et selon les règlements et normes internes.

Les procédures de contrôle interne ont également pour objectif de garantir en outre que l'information comptable et financière, ainsi que l'information relative à la gestion, donnent une image fidèle, sincère et vérifiable de l'activité de la Société.

II.2 Activités de contrôle

Le dispositif de contrôle interne de SIIC de Paris repose sur la collégialité des processus de décision dans le domaine des engagements stratégiques, une organisation et un référentiel de procédures permettant d'optimiser le fonctionnement de l'entreprise avec pour objectif la maîtrise des risques et la qualité de l'information comptable et financière. Le Contrôle interne de second niveau est assuré par un collaborateur de haut niveau, membre du Comité d'Audit ou du Comité de Direction.

Concernant le processus d'évaluation et de contrôle des risques, la Société a entrepris en 2008 une vaste refonte des processus et procédures en collaboration avec un Cabinet de conseil de tout premier plan. La première phase a débuté en novembre 2008 pour se terminer fin décembre 2008. Le choix opéré dans la définition de cette première phase vise à couvrir les risques directs liés au cœur de métier de la Société, à savoir la location d'immeubles et les risques qui peuvent directement y être liés (erreurs, fraudes, oublis). Ainsi, cette première phase a eu pour but de préciser et d'améliorer les processus de facturation, de recouvrement, de gestion de la trésorerie, de comptabilité fournisseurs. Par ailleurs, il a également été formalisé une procédure transverse visant à assurer la parfaite cohérence de l'information traitée au travers des différents systèmes d'information et diffusée dans les différents reportings qu'ils soient statutaires ou internes.

Dans un second temps, l'ensemble des autres processus de la Société sera redéfini en vue d'assurer une couverture optimale de l'intégralité des risques liés à la gestion de notre patrimoine. Nous avons fait le choix d'un cabinet indépendant et de renommée internationale sachant qu'il dispose en interne des ressources spécialisées en Contrôle Interne.

L'ensemble des procédures est revu et vérifié par nos propres Commissaires aux Comptes.

Pour conclure, ces procédures interviennent également dans la maîtrise des risques résultant de l'activité de la Société, ainsi que des risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

III.3 Information financière et comptable

L'élaboration de l'information comptable et financière est assurée par une équipe dédiée dans le cadre d'un système d'information homogène et centralisé. Ceci facilite le contrôle des traitements comptables dans le respect de la piste d'audit et des principes et normes comptables définis par le Groupe et permet d'en vérifier l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de second niveau sur la base d'une analyse des écarts entre résultat et prévision de clôture.

Le processus de consolidation repose également sur un outil informatique spécifique dont les restitutions font l'objet d'un rapprochement avec les soldes comptables sociaux. Les retraitements de consolidation sont documentés et font l'objet d'un contrôle exhaustif de la part du contrôle de gestion. Les états financiers consolidés sont élaborés dans le respect des principes de l'article L. 233-21 du Code de Commerce ainsi que du règlement N° 1606/2002 du Conseil Européen adopté le 19 juillet 2002 relatif aux normes IFRS.

Après validation par la direction de la Société, l'information financière et comptable est analysée par le Comité d'Audit, comme décrit ci-dessus. Les vérifications par les Commissaires aux Comptes sont organisées en conséquence selon un calendrier de travail qui leur permet d'effectuer leurs diligences dans des délais satisfaisants et préalablement à la communication au marché des résultats et des comptes.

Dans les tâches d'élaboration et de contrôle du reporting mensuel, SIIC de Paris s'appuie sur ses équipes mais également sur les compétences de deux cabinets d'expertise indépendants qui veillent à assurer l'adéquation des états produits aux normes et réglementations en vigueur.

Par ailleurs, afin de concourir à cette maîtrise accrue des différents risques qu'elle a identifiés dans le cadre de son activité, la Société a entamé au cours l'exercice la mise en œuvre d'une refonte de son système d'information. Ainsi elle a déployé un applicatif comptable, un système de gestion centralisé de trésorerie ainsi qu'un nouvel outil de gestion locative. Elle a prévu de déployer au cours de l'année 2009 un système d'asset management ainsi qu'un nouveau logiciel intégré de reporting et de contrôle budgétaire.

III.4 Opérations de développement

Les projets d'acquisition d'actifs font l'objet d'une analyse économique, commerciale, financière et juridique avant d'être soumis au Comité de Direction après consultation des membres du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration. Les diligences techniques sont effectuées par le réseau d'experts du Groupe SIIC de Paris, en sus des expertises réglementaires.

III.5 Protection et valorisation des actifs

SIIC de Paris détenant ses immeubles dans une optique de long terme, la politique de la Société est d'amener progressivement son patrimoine aux plus hautes normes de qualité environnementale et aux meilleurs standards de confort et de sécurité souhaités par les grands utilisateurs, le cas échéant au travers de rénovations lourdes.

Chaque année, le patrimoine foncier du Groupe, en ce comprise la quote-part du patrimoine de la filiale SIIC de Paris 8ème, fait l'objet d'une étude approfondie et d'une valorisation par des experts indépendants, assurant ainsi la fiabilité des indicateurs financiers reposant sur la valorisation du patrimoine de la Société.

A titre d'exemple, au 31 décembre 2008, la plus value latente sur le patrimoine du Groupe SIIC de Paris après réévaluation et fiscalité s'élève à 329 M€.

III.6 Processus d'évaluation des risques

Le recensement et l'analyse des risques internes et externes susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la Société sont de la responsabilité du Conseil d'Administration sur les propositions et analyses du Comité d'Audit.

Il est rendu compte de manière précise des principaux risques et de leurs modalités de gestion dans le Chapitre 4 (*Facteurs de Risque*) du présent document de référence.

Gestion locative et maîtrise du risque de contrepartie

Le suivi des contrats de bail, assortis de sécurité financière, fait l'objet d'un suivi formalisé qui permet des interventions très en amont des échéances.

Les principaux locataires des actifs de bureaux sont, compte tenu des caractéristiques du patrimoine, des entreprises de premier plan. Cependant, afin de se prémunir du risque de contrepartie, l'organisation et les contrôles de facturation et de recouvrement des loyers et des charges font l'objet de procédures définies pour assurer une grande réactivité face à la survenance des événements. Par ailleurs tout impayé de plus de trois mois est provisionné à 100 %.

III ADHESION AU CODE AFEP-MEDEF DU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE DES SOCIETES COTEES

Comme nous l'avons précisé plus haut, le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 19 décembre dernier a décidé d'adhérer au code AFEP-MEDEF, intégrant les recommandations du 06 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Certaines pratiques de la Société diffèrent des dispositions du code AFEP-MEDEF compte tenu de la taille de la Société et de ses caractéristiques. Elles concernent notamment les points suivants :

- Le règlement intérieur de la Société ne détaille pas aussi précisément que cela est recommandé à l'article 4 dudit code, le principe selon lequel toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'administration. Toutefois, le Conseil a été systématiquement consulté sur l'opportunité ou non d'une opération significative et la décision finale a été toujours soumise à son approbation
- Concernant l'évaluation du Conseil d'administration, ce dernier n'a pas consacré un point de son ordre de jour à son évaluation mais a toutefois décidé de se référer au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de 2003 modifié en décembre 2008 au cours de sa réunion du 19 décembre 2008.
- Il ressort de l'article 12 du code AFEP-MEDEF que la durée des mandats des administrateurs ne devrait pas excéder quatre ans au maximum de sorte que les actionnaires soient amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection. Les statuts de la Société prévoient quant à eux que la durée des mandats est de six ans, durée maximale permise par la loi ; cette divergence avec les recommandations AFEP-MEDEF s'explique par la logique de représentation de l'actionnariat de la Société, qui rend inutile une plus grande fréquence de renouvellement du Conseil d'Administration.
- Lorsque l'Assemblée Générale a été saisie du renouvellement ou de la nomination d'un administrateur, la brochure ou l'avis de convocation ne comportait pas la notice biographique décrivant les grandes lignes de son curriculum vitae mais cette information peut être obtenue auprès de la Société et est présentée dans le document de référence de la Société.
- Chaque administrateur de la Société, conformément aux statuts de la Société, doit être actionnaire de celle-ci. Cependant, aucun seuil de détention minimum n'est imposé aux administrateurs.

Le Code AFEP-MEDEF susvisé peut être consulté au siège social de la Société ou sur le site internet du MEDEF (www.medef.fr).

IV. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale, il convient de se référer aux articles 25, 27, 28, 29 et 30 des statuts de la Société.

V. INFORMATIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Ces informations sont mentionnées au paragraphe 18.4.2 (*Autres Accords*) du présent document de référence.

Le Président du Conseil d'Administration
Monsieur Ignacio BAYON MARINE

16.5.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE SIIC DE PARIS

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société SIIC DE PARIS SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatif notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière,
- d'attester que le rapport comporte les informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à

l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1^{er} avril 2009,

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit

Patrick Frotiée

SEREG

Jean Marie Touzet

CHAPITRE 17. SALARIES

17.1. EFFECTIF

Au 31 décembre 2008, SIIC de Paris compte 13 salariés, soit deux salariés supplémentaires en comparaison de l'effectif de 11 salariés au 31 décembre 2007. L'effectif salarié au 31 décembre 2006 s'établissait à 13 salariés. A la clôture de l'exercice 2008, tous les salariés détiennent un contrat à durée indéterminée.

Ainsi que cela est indiqué dans les comptes consolidés de la Société la charge totale de personnel de l'exercice 2008 s'élève à 2.433 K€.

Les salariés bénéficient d'un accord de participation à titre volontaire. L'accord d'intéressement, complémentaire à la participation et jusque là en vigueur, est arrivé à échéance le 31 décembre 2006 et n'a pas été renouvelé. Un PEE a également été mis en place et fait l'objet d'un abondement de la Société.

En outre, ainsi que cela a été mentionné ci-dessus, les anciens salariés ont bénéficié du programme d'attributions d'actions gratuites ainsi que cela est décrit dans le rapport spécial du Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice 2008, l'achèvement de la constitution de la nouvelle équipe de SIIC de Paris a nécessité le recrutement de 4 collaborateurs dont 1 sous forme de contrat d'apprentissage, au 31 décembre 2008. Au cours de la période, 3 départs de collaborateurs partiellement remplacés ont eu lieu.

La Société ne compte dans ses effectifs que des employés sous contrats à durée indéterminée.

SIIC de Paris applique l'accord sur les 35 heures et les salariés cadres et non-cadres bénéficient respectivement de 11 et 12 jours de RTT.

17.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS

Les membres personnes physiques actuels du Conseil d'Administration et les dirigeants de la Société ne possèdent pas directement ou indirectement, de titres de capital, de créances ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de SIIC de Paris en dehors des actions nécessaires à l'exercice du mandat d'administrateur. En conséquence, aucune opération n'a été réalisée en 2008 sur les titres de la Société par ses dirigeants ou ses administrateurs. Il est également précisé qu'aucune action gratuite n'a été attribuée aux administrateurs ou aux dirigeants de la Société au cours de l'exercice 2008.

Par ailleurs, aucune option d'achat ou de souscription d'actions SIIC de Paris n'a été consentie au bénéfice des mandataires sociaux de la Société au cours de l'exercice 2008.

Aucun administrateur ne possède d'options d'acquisition ou de souscription portant sur des actions SIIC de Paris. Il est précisé que la société REALIA Business SA, dans le cadre d'engagements de liquidité consentis le 11 mai 2006 à certains actionnaires de la Société (anciens salariés et anciens mandataires sociaux) préalablement à l'offre publique d'achat simplifiée déposée le 3 juillet 2006, avec faculté de substitution pour ses filiales a consenti des options d'achat sous forme de promesses unilatérales sur les titres détenus par :

- les détenteurs d'actions attribuées gratuitement dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006,
- les détenteurs d'actions affectées au PEE dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006,
- les détenteurs d'actions acquises à raison de l'exercice d'options d'achat d'actions dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006.

Le Groupe REALIA s'est engagé dans le cadre des engagements de liquidité décrits ci-dessus à permettre aux détenteurs d'actions décrits ci-dessus, de céder leurs actions au prix de l'offre publique d'achat simplifiée déposée le 03 juillet 2006, soit un prix égal à 300 €. Ces détenteurs d'actions bénéficient de 60 jours à l'expiration des périodes d'indisponibilité mentionnées ci-dessus pour céder leurs actions. Pour plus d'informations sur ces engagements de liquidité, voir la note d'information visée par l'AMF sous le numéro 06-247 en date du 3 juillet 2006.

Table 46. Descriptif des options d'achat détenus par REALIA Business

Dispositif	Date limite d'indisponibilité	Nombre d'actions concernées
Stock-options		
	25/02/2008	13 000
	21/03/2008	1 000
	28/04/2008	7 000
	06/02/2009	6 000
	Total stock-options	27 000
PEE		
	14/06/2007	144
	13/06/2008	274
	27/05/2009	320
	22/04/2010	295
	25/04/2011	190
	Total PEE	1 223
Actions gratuites		
	28/07/2009	205
	04/11/2009	615
	29/04/2010	10 565
	Total actions gratuites	11 385
	Total	39 608

A la date du dépôt du présent document de référence, la Société ne connaît pas le nombre d'actions acquises par le Groupe REALIA en exécution de l'engagement de liquidité mentionné ci-dessus pris dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifié déposé le 03 juillet 2006.

17.3. ACCORD PREVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL DE SIIC DE PARIS

17.3.1. LES ACTIONS GRATUITES

L'Assemblée Générale du 05 avril 2005 a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée de 38 mois, à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions au profit des membres du personnel salarié et des mandataires sociaux, à charge pour lui d'en déterminer les bénéficiaires, dans la limite de 1 % du capital social. L'attribution définitive de ces actions aux bénéficiaires ne peut intervenir qu'à l'issue d'une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans. En outre, la durée minimale de conservation des actions par les bénéficiaires, à compter du terme de la période d'acquisition, a été fixée à deux ans.

Le Conseil d'Administration a procédé au cours des exercices 2005 et 2006 à l'attribution de 14.866 actions gratuites au bénéfice d'anciens salariés et d'anciens mandataires sociaux de la Société :

- Lors de sa réunion du 27 juillet 2005, le Conseil d'Administration a procédé à l'attribution de 820 actions gratuites en faveur des salariés et des mandataires sociaux en fonction de l'ancienneté.
- Lors de sa réunion du 28 avril 2006, le Conseil d'Administration a attribué aux mandataires sociaux et salariés de la Société 10.565 actions gratuites. Le conseil a décidé lors de cette réunion qu'aucune condition ne limiterait l'acquisition définitive de ces actions ; en particulier il ne l'a pas subordonné à la présence du dirigeant ou du salarié à la date d'attribution définitive dans les effectifs de la Société.
- Lors de sa réunion du 20 juillet 2006, le Conseil d'Administration a attribué 3.481 actions gratuites complémentaires sous réserve du respect des conditions suspensives suivantes par les bénéficiaires :
 - dans un délai maximum de 45 jours à compter de la date de la réunion du Conseil, chaque bénéficiaire devait s'être engagé à renoncer au bénéfice de l'engagement de liquidité portant sur les actions gratuites précédemment attribuées par le Conseil le 28 avril 2006, cette renonciation s'inscrivant dans le cadre des engagements relatifs à l'Offre Publique d'Achat Simplifiée de juillet 2006 ;
 - à la date d'attribution définitive, soit au terme d'une période d'acquisition fixée à deux années, chaque bénéficiaire devra s'être engagé à restituer les actions gratuites complémentaires qui lui ont été ainsi attribuées dans l'hypothèse où, à l'expiration du délai d'indisponibilité fiscale et sociale applicable, le cours coté de l'action SIIC de Paris serait supérieur ou égal à 300 € ; et
 - à la date d'attribution définitive, les actions gratuites complémentaires devront avoir fait l'objet d'un nantissement de premier rang au bénéfice de SIIC de Paris.

Cette dernière attribution, pas plus que les premières, n'a été subordonnée à la présence des dirigeants ou salariés dans les effectifs de la Société à la date d'attribution définitive des actions gratuites.

Au cours de l'exercice 2008, il n'a été procédé à aucune attribution d'actions gratuites par le Conseil d'Administration, que ce soit au profit des mandataires sociaux ou des salariés actuels de

la Société. Le Conseil d'Administration précise notamment que les personnes ayant bénéficié de l'attribution d'actions gratuites de la Société au cours des exercices précédents ne sont plus, à ce jour, salariés ou mandataires sociaux de la Société.

Il est à noter que l'attribution définitive des 820 titres décidée par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2005, est intervenue au cours de l'exercice 2007. L'attribution définitive aux anciens salariés et dirigeants de 14.046 titres décidée par le Conseil d'Administration du 28 avril 2006 est intervenue le 28 avril 2008 et celle des 3.481 titres décidée par le Conseil d'Administration du 20 juillet 2006 est intervenue le 27 juillet 2008. Toutes les actions gratuites attribuées, soit un total de 14.866 actions, ont été attribuées sur la base d'actions antérieurement auto-détenues par la Société, et donc sans création d'actions nouvelles.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration n'a pas été informé de l'attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés dans la Société, par les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, ni de l'attribution à ces mêmes mandataires, d'actions gratuites par les sociétés contrôlées par la Société au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

17.3.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET D'ACHAT D' ACTIONS

OPTIONS D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES PAR LA SOCIETE

Des options d'achat d'actions ont été attribuées aux anciens mandataires sociaux et salariés de la Société préalablement à l'entrée au capital de la Société du Groupe REALIA.

Dans le cadre de l'autorisation accordée par l'Assemblée Générale du 30 janvier 2002 (le **Plan n° 1**), le Conseil d'Administration a attribué, lors de sa réunion du 14 février 2002, 21.000 options d'achat d'actions dont le prix d'exercice a été fixé à 119 € et dont la période d'exercice expire en février 2012. Le 05 février 2003, le Conseil d'Administration a attribué 6.000 options d'achat supplémentaires pour un prix d'exercice fixé à 119,36 € et pour une période d'exercice identique à la précédente.

L'Assemblée Générale du 05 avril 2005 a renouvelé l'autorisation accordée au Conseil d'Administration pour une durée de 38 mois afin de consentir au bénéfice des dirigeants de la Société des options d'achat d'actions, dont le prix d'achat ne peut être inférieur à 95 % de la moyenne des cours des 20 derniers jours de bourse et dans la limite de 12.000 titres (le **Plan n°2**).

Le 04 avril 2006, l'Assemblée Générale a autorisé, à nouveau, le Conseil d'Administration à consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société dans la limite de 10.000 titres et dans des conditions identiques aux plans précédents telles que mentionnées ci-dessus (le **Plan n° 3**).

Tableau synthétique des trois plans de stock-options décrits ci-dessus :

	Plan n°1	Plan n°2	Plan n°3
Date de l'Assemblée	30 janvier 2002	5 avril 2005	4 avril 2006
Date d'expiration de l'autorisation	30 mars 2005	5 juin 2008	4 juin 2009
Date du Conseil d'administration	14 février 2002 5 février 2003	1 ^{er} février 2006	—
Bénéficiaires	Luc Guinefort Olivier Riché Deux anciens salariés	Luc Guinefort Olivier Riché Quatre anciens salariés	—
Nombre total d'options attribuées	27.000	12.000	—
Nombre total d'actions pouvant être achetées	30.000	12.000	10.000
Point de départ d'exercice des options	Dès attribution	Dès attribution	—
Durée du Plan – Date d'expiration	10 ans (février 2012)	10 ans (avril 2015)	10 ans (avril 2016)
Prix d'achat	119 € - 119,36 €	203,49 €	—
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2006	27.000	—	—
Options non attribuées	3.000	—	—
Options consenties aux mandataires sociaux durant l'exercice	—	—	—
Options consenties aux salariés durant l'exercice	—	—	—

Toutes les options attribuées sur le fondement du Plan n°1 ont été exercées par leurs bénéficiaires au cours des exercices précédents l'exercice 2008. Le solde des options relevant du Plan n°1 ne peut désormais plus être attribué, le délai de 38 mois courant à compter de l'Assemblée Générale du 30 janvier 2002 ayant autorisé cette attribution étant expiré.

Les options relevant du Plan n°2, attribuées par décision du Conseil d'Administration du 1^{er} février 2006, ont toutes fait l'objet de renonciation par leurs bénéficiaires.

Les options d'achat relevant du Plan n°3 n'ont pas été attribuées par le Conseil.

Au 31 décembre 2008, l'ensemble des options ayant été attribuées au cours des exercices précédents ont été exercées et par conséquent plus aucune option d'achat d'actions de la Société n'était susceptible d'être exercée par les salariés ou les mandataires sociaux de la Société.

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2008.

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS CONSENTIES AUX MANDATAIRES SOCIAUX OU SALARIES PAR LES SOCIETES LIEES AU SENS DE L'ARTICLE L. 225-180 DU CODE DE COMMERCE

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration n'a pas été informé de l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions par les sociétés liées (au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce) aux mandataires sociaux ou salariés de SIIC de Paris, à raison des fonctions qu'ils exercent dans SIIC de Paris.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'Administration n'a pas été informé de l'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux mandataires sociaux par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par SIIC de Paris : les sociétés entrant dans le périmètre de consolidation du Groupe n'ont pas consenti aux mandataires sociaux de la Société d'options de souscription ou d'achat d'actions à raison des fonctions qu'ils exercent dans ces sociétés au cours de l'exercice 2008.

ACHATS D' ACTIONS EFFECTUES EN 2008 PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX OU LES SALARIES DE LA SOCIETE

Le Conseil d'Administration indique qu'aucune option d'achat d'actions n'a été exercée tant par des mandataires sociaux que par des salariés de la Société au cours de l'exercice 2008.

17.4. NOMINATION D' ACTIONNAIRES SALARIES EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS

En l'absence d'une participation des salariés au capital de la Société, au sens de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'Assemblée Générale n'est pas tenue à la date du présent document de référence de procéder à la nomination d'un ou plusieurs administrateurs désignés sur proposition des salariés. Il n'est pas par ailleurs prévu dans les statuts de la Société la possibilité de l'élection d'un ou plusieurs administrateurs par le personnel de la Société ou de ses filiales.

CHAPITRE 18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1. REPARTITION DU CAPITAL

18.1.1. ACTIONNARIAT AU 31 DECEMBRE 2008

Au 31 décembre 2008, la Société, dont l'intégralité des actions ne peut être détenue que sous la forme nominative par ses porteurs (voir article 8 des statuts de la Société mentionnés au paragraphe 21.2.3 du présent document de référence), comptait un nombre total de 544 actionnaires (ces derniers détenant leurs titres soit sous la forme nominative pure soit sous la forme administrée. Compte tenu des déclarations de franchissements de seuil faites auprès de l'Autorité des marchés financiers et de la Société, les principaux actionnaires de la Société sont repris dans le tableau ci-dessous.

Table 47. Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices

Actionnaires	Situation au 31/12/2008			Situation au 31/12/2007			Situation au 31/12/2006		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe Realia	1 602 260	82,07%	82,82%	1 541 821	78,97%	80,28%	1 702 895	87,22%	88,70%
2.200 USL	98 000	5,02%	5,07%	98 000	5,02%	5,10%	-	-	-
Marlolan SL	97 621	5,00%	5,05%	97 621	5,00%	5,08%	-	-	-
Garber Investment BV	97 621	5,00%	5,05%	97 621	5,00%	5,08%	-	-	-
Cofitem-Cofimur	-	-	-	-	-	-	58 572	3,00%	3,05%
PHRV	-	-	-	-	-	-	48 810	2,50%	2,54%
CALYON	10	0,00%	0,00%	39 048	2,00%	2,03%	39 048	2,00%	2,03%
AGF	-	-	-	-	-	-	19 524	1,00%	1,02%
Total	1 895 512	97,09%	97,98%	1 874 111	95,99%	97,58%	1 868 849	95,72%	97,35%
Auto-détention	17 755	0,91%	0,00%	31 801	1,63%	0,00%	32 621	1,67%	0,00%
Actionnariat salariés	0	0,00%	0,00%	0	0,00%	0,00%	14 866	0,76%	0,77%
Actionnariat anciens salariés	14 866	0,76%	0,77%	14 866	0,76%	0,77%	na	na	na
Administrateurs (hors Realia et Calyon)	61	0,00%	0,00%	na	na	na	na	na	na
Flottant	56 901	2,91%	2,94%	78 302	4,01%	4,08%	83 564	4,28%	4,35%
Total	1 952 413	100,0%	100,0%	1 952 413	100,0%	100,0%	1 952 413	100,0%	100,0%

Au 31 décembre 2008, d'anciens salariés et mandataires sociaux de la Société détenaient notamment 14.866 actions de la Société attribuées dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites mis en place par l'Assemblée Générale du 05 avril 2005.

Les salariés actuels de la Société ne détiennent aucune action de la Société.

SIIC de Paris détient par ailleurs 17.555 de ses propres actions.

Le groupe REALIA, a informé la Société, suite aux changements de réglementation expliqués en détails au paragraphe 4.3.4. (*Risques fiscaux et risques liés au régime SIIC*) du présent document de référence, de son intention de ramener sa participation au capital de SIIC de Paris à un pourcentage inférieur à 60 % du capital et des droits de vote au plus tard le 31 décembre 2009

sauf dans le cas où, compte tenu l'environnement réglementaire et législatif s'imposant aux SIIC, il lui serait possible de détenir un nombre supérieur de titres de la Société tout en maintenant un régime fiscal favorable.

18.1.2. MOUVEMENTS SIGNIFICATIFS DES TROIS DERNIERES ANNEES

Année 2006

REALIA Business a acquis le 11 mai 2006, hors marché, un bloc de contrôle majoritaire de 73,09 % du capital social de la Société au prix de 300 € par action. Cette acquisition s'est faite auprès d'un groupe d'actionnaires composé de la société PHRV, des filiales du groupe d'assurance mutualiste Azur-GMF, AGF et les Assurances du Crédit Mutuel Vie. Ensuite, par le biais d'une Offre Publique d'Achat Simplifiée déposée le 03 juillet 2006 auprès de l'Autorité des marchés financiers et portant sur la totalité des actions de SIIC de Paris au même prix de 300 €, le niveau de la participation de REALIA Business au capital de SIIC de Paris a été porté à 87,2 % des actions et à 88,8 % des droits de vote de la Société.

Année 2007

Conformément à un protocole d'accord en date du 11 mai 2006, les actionnaires initiaux de la Société (Cofitem-Cofimur, PHRV et AGF) ont exercé le 10 février 2007 l'option de vente au Groupe REALIA de leur participation résiduelle de 6,5 % du capital de SIIC de Paris SA soit 126.906 actions au prix de 308,03 € par action. Ainsi, au 1er mars 2007, la participation du Groupe REALIA au capital de SIIC de Paris SA s'élevait à 93,86 %. Ce franchissement a fait l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers en date du 07 mars 2007 conformément à la réglementation applicable (Décision et information numéro 207C0438).

Realia Patrimonio SLU a procédé à la cession hors marché de trois blocs de 5 % du capital de SIIC de Paris respectivement le 22 juin au profit de la société Marlolan SL, le 30 octobre au profit de la société 2 201 SL et le 27 décembre 2007 au profit de la société Garber Investment BV. Au total, Realia Patrimonio SLU a cédé 293.242 titres au travers de ces trois opérations, ramenant ainsi sa participation au 31 décembre 2007 à 78,97 % du capital de SIIC de Paris.

Année 2008

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, Realia Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39.048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base d'un prix de 299 € par action. Du fait de cette opération, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 80,96 %.

18.1.3. DECLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

Au cours des 3 derniers exercices, les déclarations de franchissement de seuil suivantes ont été effectuées auprès de l'Autorité des marchés financiers et portées à la connaissance de la Société :

Table 48. Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices

N° AMF	Date de déclaration	Date effective	Déclaration d'intention	Type de franchissement	Seuil	Type de transaction	Société concernée	Nombre d'actions	% du capital
208C0023	04/01/2008	27/12/2007	non	Franchissement à la hausse	5%	Hors marché	Garber Investments, B.V	97 621	5,00%
207C2413	05/11/2007	30/11/2007	non	Franchissement à la hausse	5%	Hors marché	Dos Mil Doscientos Uno, SLU	98 000	5,02%
207C1409	11/07/2007	22/06/2007	non	Franchissement à la hausse	5%	Hors marché	Marlolan SL	97 621	5,00%
207C1198	26/06/2007	23/06/2007	non	Franchissement à la baisse	90%	Hors marché	Realia Patrimonio SLU	1 734 948	88,86%
207C0891	16/05/2007	16/05/2007	oui	Franchissement à la hausse	5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3 et 90%	Reclassement interne	Realia Patrimonio SLU	1 824 622	93,45%
207C0438	07/03/2007	01/03/2007	non	Franchissement à la hausse	90%	Hors marché	Realia Patrimonio SLU	1 832 533	93,86%
207C0355	22/02/2007	13/02/2007	oui	Franchissement à la hausse	5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3	Reclassement interne	Realia Patrimonio SLU	1 705 043	87,33%
206C0960	19/05/2006	19/05/2006	oui	Franchissement à la hausse	5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 1/3, 50%, 2/3	Hors marché	Realia Business SA	1 426 930	73,09%
206C0953	18/05/2006	11/05/2006	non	Franchissement à la baisse	15%, 10%, 5%	Hors marché	AZUR GMF Mutuelles d'Assurances Associées	na	na
206C0926	16/05/2006	11/05/2006	non	Franchissement à la baisse	5%	Hors marché	Assurances du Crédit Mutuel	na	na
206C0925	16/05/2006	11/05/2006	non	Franchissement à la baisse	1/3, 25%, 20%, 15%, 10% et 5%	Hors marché	PHRV	765 002	39,18%
206C0924	16/05/2006	11/05/2006	non	Franchissement à la baisse	5%	Hors marché	Cofitem-Cofimur	111 772	5,72%
206C0911	16/05/2006	11/05/2006	non	Franchissement à la baisse	5%	Hors marché	Groupe AGF	na	na

18.1.4. AUTODETENTION ET PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

SIIC de Paris détient 17.555 de ses propres actions qui pourraient être utilisées pour l'animation du cours de SIIC de Paris dans le cas où la Société souhaiterait mettre en œuvre un tel programme.

Au 31 décembre 2008, la Société possède 17.755 actions propres comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 125,59 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 4.226 K€ à la même date. Pour plus de flexibilité, l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 a accepté la modification du programme de rachat d'actions existant par l'octroi d'une nouvelle autorisation au Conseil d'Administration dans des conditions permettant sa mise en œuvre effective dans les mêmes termes, pour une durée de 18 mois, expirant le 22 novembre 2010, telles qu'exposées ci-dessous :

Titres concernés	Actions de capital
Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale	10 % du capital
Prix autorisé :	
Prix d'achat unitaire maximum	450 €
Objectifs par ordre de priorité	<ul style="list-style-type: none">✓ animer le marché des titres de la Société et procéder à la régularisation du cours de Bourse par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Entreprises d'Investissement ;✓ attribuer les titres rachetés aux salariés et/ou mandataires sociaux de la Société ou de son groupe, (i) dans le cadre des dispositions des articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionnariat ou d'un plan d'épargne entreprise, ou (iii) en application des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce ;✓ conserver les actions de la Société qui auront été achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ; et✓ remettre les actions de la Société, à la suite de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société, aux porteurs desdites valeurs mobilières.
Durée du programme	18 mois maximum

La répartition et l'utilisation faite des actions auto-détenues dans le cadre des différents objectifs fixés par l'Assemblée générale des actionnaires sont les suivantes :

Animation du marché :

Au 31 décembre 2008, 17.755 actions restaient détenues par la Société aux fins d'animation du marché.

Attribution d'actions aux salariés et mandataires sociaux :

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil n'a procédé à aucune attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux ou salariés dans le cadre de l'autorisation qui lui a été accordée conformément aux articles L. 225-197 et suivants du Code de commerce. Nous vous invitons à vous reporter au rapport spécial du conseil d'administration sur l'attribution d'actions gratuites pour plus de détails.

Au 31 décembre 2008, la Société a définitivement attribué 14.046 actions précédemment auto-détenues aux fins d'attribution d'actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux de la Société.

Opérations financières et croissance externe :

En l'absence d'opérations financières ou de croissance externe envisagée par la Société, celle-ci n'a, pour l'instant, affecté aucune des actions auto-détenues à cet objectif.

Il n'y a pas eu de frais spécifiques attachés à la cession des 14.046 titres au profit des salariés bénéficiaires des plans d'attribution gratuite d'actions.

Au 31 décembre 2008, la Société détenait 17.755 actions en propre, représentant 0,91 % de son capital, d'une valeur nominale de 16 € et dont la valeur au cours d'achat moyen s'élevait à 125,59 €.

Le Conseil d'Administration précise que les personnes ayant bénéficié de l'attribution d'actions gratuites de la Société au cours des exercices précédents ne sont plus, à ce jour, salariés ou mandataires sociaux de la Société.

Dans le cadre de l'Assemblée Générale de la Société convoquée le 4 mai 2009, il est prévu que le programme de rachat existant de la Société soit remplacé par un nouveau programme dont les caractéristiques, en cas d'adoption de la résolution correspondante soumise à l'Assemblée Générale, seraient les suivantes :

Titres concernés**Actions de capital**

Pourcentage de rachat maximum de capital autorisé par l'Assemblée Générale 10 % du capital

Prix autorisé :

Prix d'achat unitaire maximum 450 €*

Objectifs par ordre de priorité

- ✓ de mettre en œuvre les pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers telles que (i) l'achat d'actions de la Société pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ou (ii) les opérations d'achat ou de vente dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers ainsi que (iii) toute pratique de marché qui serait ultérieurement admise par l'Autorité des Marchés Financiers ou par la loi ;
- ✓ de couvrir des plans d'options d'achat d'actions octroyés dans les conditions prévues aux articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, qui viendraient à être autorisés ultérieurement ;
- ✓ d'attribuer gratuitement dans les conditions visées par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce aux salariés ou mandataires sociaux de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de la réglementation en vigueur, des actions de la Société, en vertu d'autorisations ultérieures ;
- ✓ de mettre en place et d'honorer des obligations et notamment de remettre des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme à des actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture à raison des obligations de la Société (ou de l'une de ses filiales) liées à ces valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera ;
- ✓ de proposer aux salariés d'acquérir des actions notamment dans le cadre d'un Plan d'Epargne Entreprise dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail en application de toute autorisation ultérieure ;
- ✓ de réduire le capital de la Société en application de toute autorisation en ce sens décidée par l'Assemblée Générale.

Durée du programme**18 mois maximum**

Note : * Ce montant peut être ajusté le cas échéant, en fonction de l'adoption et de la mise en œuvre de la onzième résolution de l'Assemblée Générale relative à la division par 10 de la valeur nominale des actions de la Société.

A titre indicatif, la Société détenant, au 31 décembre 2008, 17.755 titres en auto-détention, le nombre maximal d'action que la Société serait susceptible d'acheter s'élève à 177.486 pour un montant maximum égal à 79.868.700 €.

18.1.5. OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OU D'ECHANGE ET GARANTIE DE COURS

Il est rappelé que le 13 février 2007, REALIA Business a fait apport de l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris SA, soit 1.703.083 actions, à Realia Patrimonio SLU. Cette structure a été créée dans le but de regrouper l'intégralité des participations du Groupe REALIA dans l'activité patrimoniale. La société Realia Patrimonio SLU, bénéficiaire des apports, a ainsi franchi individuellement le seuil du tiers en capital et en droits de vote de la Société déclenchant l'obligation de dépôt d'une offre publique. Compte tenu de la nature de cette opération interne, ce reclassement (filialisation par la société REALIA Business SA de son activité de location immobilière) a fait l'objet d'une demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire auprès de l'Autorité des marchés financiers. Cette dérogation au dépôt d'une offre publique obligatoire a été accordée par décision de l'Autorité des marchés financiers en date du 06 mars 2007 sur le fondement des articles 234-8 et 234-9 7° de son règlement général, l'opération s'analysant comme une opération de reclassement interne à l'issue de laquelle le contrôle ultime de la société exercé par la société REALIA Business SA est demeuré inchangé (Décision et information numéro 207C0459).

18.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Il n'existe pas de droits de vote double. Les droits de vote sont identiques pour chacun des actionnaires de SIIC de Paris.

18.3. DETENTION OU CONTROLE DE SIIC DE PARIS

La Société est contrôlée à 82,1 % par REALIA Business qui est par conséquent actionnaire de référence de la Société. L'actionnaire dispose de la majorité nécessaire pour contrôler la nomination des membres du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration est actuellement composé de sept administrateurs dont cinq sont liés à l'actionnaire de référence.

Deux administrateurs, siégeant au Conseil d'Administration avant la prise de contrôle par REALIA de SIIC de Paris, considérés comme administrateurs indépendants, limitent l'influence de REALIA sur SIIC de Paris et garantissent la prise en compte d'avis libres d'intérêts au sein du Conseil d'Administration (voir Chapitre 16 (*Fonctionnement des organes d'administration et de direction*)) du présent document de référence.

L'ensemble des opérations avec des parties liées sont décrites au Chapitre 19 (*Opérations avec des apparentés*) du présent document de référence. Ce chapitre comprend également le rapport des contrôleurs légaux relatifs à ces opérations.

Il est précisé également, qu'en accord avec les obligations du contrat de financement de 545 M€ mentionné au paragraphe 10.3, Realia Patrimonio SLU s'est engagé à, soit garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (jusqu'au 24 avril 2017), soit céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une seule fois.

18.4. ACCORD POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

18.4.1. PACTE D'ACTIONNAIRES

Fin 2007, deux pactes d'actionnaires ont été conclus :

- le premier a été conclu entre Realia Patrimonio S.L.U. et Dos Mil Doscientos Uno le 30 octobre 2007 (Décision et Information numéro 207C2510),
- le second a été conclu entre Realia Patrimonio S.L.U. et Garber Investments B.V. le 27 décembre 2007 (Décision et Information numéro 208C0036).

Les principales dispositions de ces pactes consistent à maintenir la participation des deux actionnaires minoritaires, Dos Mil Doscientos Uno et Garber Investments B.V. au moins égale à 5 % par le biais d'un mécanisme anti-dilution exerçable par voie de promesses d'achat et de promesses de vente en cas d'augmentation de capital de la Société.

Les engagements pris au titre des pactes ont pris fin au 31 décembre 2008. Ainsi, à la date d'établissement du présent document de référence, il n'existe plus de pacte d'actionnaires en vigueur autres que certains engagements de liquidité pris au moment de l'offre publique de Realia Business sur la Société en 2006.

18.4.2. AUTRES ACCORDS

Il ne subsiste à ce jour aucun accord spécifique relatif au capital social de SIIC de Paris ou susceptible d'entraîner un changement de contrôle de SIIC de Paris.

Toutefois, au regard des obligations du contrat de financement de 545 M€, Realia Patrimonio SLU s'est engagé à, soit garder le contrôle de SIIC de Paris pendant toute la durée du contrat de prêt (jusqu'au 27 avril 2017), soit céder l'intégralité de sa participation au capital de SIIC de Paris en une seule fois.

A l'exception de ce qui est décrit ci-dessus, notamment quant à la description de la structure du capital et des principaux risques, développés au Chapitre 4 (*Facteurs de risque*) du présent document de référence, auxquels la Société est confrontée, il n'existe pas d'éléments particuliers susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique au titre de l'article L. 225-100-3 du Code de commerce.

CHAPITRE 19. OPERATIONS AVEC DES APPARENTES

19.1. DESCRIPTION DES CONVENTIONS

19.1.1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE

CONVENTION DE PRET AVEC LA SOCIETE REALIA PATRIMONIO SLU

PERSONNES CONCERNEES

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SLU et Président Directeur Général de SIIC de Paris SA.

La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

NATURE ET OBJET

En date du 11 avril 2008, le Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt intragroupe entre la Société et REALIA Patrimonio SLU. Ce prêt permet de pérenniser la forme du financement de l'acquisition de l'immeuble « Le Guynemer » en 2007, jusqu'ici financée par une avance en compte courant.

MODALITES

Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 118 M€. Ce prêt porte intérêt au taux EURIBOR 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75 %. Il est précisé que le taux d'intérêt n'excède pas le taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale. Au 31 décembre 2008, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 118 M€. Au cours de l'exercice 2008, le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA dans le cadre du prêt se sont élevés à 4.960.841 €.

19.1.2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

CONTRAT DE PRÊT AVEC LA SOCIÉTÉ CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID

PERSONNES CONCERNEES

La société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid), contrôlant conjointement la société REALIA Business SA, laquelle détient indirectement le contrôle de SIIC de Paris SA à travers sa filiale à 100 %, REALIA Patrimonio SLU.

NATURE ET OBJET

En date du 11 avril 2007, le Conseil d'Administration a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt syndiqué à long terme d'un montant global de 545 M€ entre un consortium d'établissement de crédits, dirigé par les banques espagnoles Caja Madrid et Banesto, et SIIC de Paris SA. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

MODALITES

Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 545 M€ consenti pour une durée de 10 ans dont 180 M€ sous la forme d'une ligne de crédit à long terme. Ce prêt porte intérêt au taux EURIBOR augmenté d'une marge fixe de 0,75 % à partir du 1^{er} janvier 2008 (0,85 % jusqu'au 31 décembre 2007). Au 31 décembre 2008, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 545 M€. Au cours de l'exercice 2008, le montant des intérêts versés par SIIC de Paris dans le cadre du prêt se sont élevés à 31.518.254 €.

CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIETE REALIA PATRIMONIO SLU

PERSONNES CONCERNEES

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SLU et Président Directeur Général de SIIC de Paris SA.

La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

NATURE ET OBJET

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'Administration a autorisé la signature d'une convention de compte courant d'associé entre REALIA Patrimonio SLU et SIIC de Paris SA. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

MODALITES

Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par REALIA Patrimonio SLU portent intérêt au taux EURIBOR 6 mois augmenté d'une marge de 0,75 % à partir du 1^{er} janvier 2008 (0,85 % jusqu'au 31 décembre 2007). Au 31 décembre 2008, le montant des avances en compte courant consenties par REALIA Patrimonio SLU est soldé. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA au titre de l'exercice 2008 dans le cadre de la convention de compte courant se sont élevés à 2.139.404 €.

CONVENTION DE COMPTE COURANT AVEC LA SOCIETE SIIC DE PARIS 8^{EME} SA

PERSONNES CONCERNEES

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président Directeur Général de SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez; REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA.

NATURE ET OBJET

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'Administration a autorisé la convention de compte courant d'associé entre SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

MODALITES

Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées portent intérêt au taux légal (taux maximum fiscalement déductible publié par l'administration fiscale) fixé à 5,21 % au 1^{er} juillet 2007. Le montant des avances en compte courant consenties par SIIC de Paris SA à SIIC

de Paris 8^{ème} SA est soldé en date du 31 décembre 2008. Les intérêts reçus par SIIC de Paris SA en 2008 dans le cadre de cette convention de compte courant se sont élevés à 6.693 €.

Au 31 décembre 2008, SIIC de Paris possède une position débitrice en compte courant de 3.000 K€ favorable à SIIC de Paris 8^{ème}, le montant des intérêts à payer ressort à 3.012 €.

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIETE SIIC DE PARIS 8^{EME}

PERSONNES CONCERNEES

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président Directeur Général de SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez; REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA.

NATURE ET OBJET

En date du 23 juillet 2007, le Conseil d'Administration a autorisé la convention de prestation de services conclue le 10 janvier 2008 entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les prestations de services effectuées par SIIC de Paris pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} seront facturées par SIIC de Paris SA à sa filiale. Cette convention a par ailleurs été approuvée par l'Assemblée Générale mixte du 30 mai 2008 après lecture du rapport établi par les commissaires aux comptes en exécution des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

MODALITES

Les prestations de services prises en charge par SIIC de Paris sont les suivantes :

- prestations en matière administrative,
- prestations en matière comptable et financière,
- prestations en matière informatique,
- prestations en matière juridique,
- prestations en matière immobilière.

Afin de garantir une totale neutralité de la méthode de calcul de la rémunération supportée par SIIC de Paris 8^{ème}, cette méthode de calcul a été déterminée par un cabinet extérieur. Elle a entraîné pour SIIC de Paris 8^{ème} une charge de 533 K€ pour l'exercice 2007 et 533 K€ pour l'exercice 2008. Cette somme identique sur les deux exercices est à comparer aux coûts de structure de 541 K€ constatés au titre de l'exercice 2006, lorsque cette convention n'était pas en place.

L'information relative aux parties liées est également présentée à la sous-section D.4. Information relative aux parties liées (IAS 24) des notes explicatives aux comptes consolidés présentées reprises au paragraphe 20.3.4. (*Règles et méthodes comptables, annexes et notes explicatives*).

19.2. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

A. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISES AU COURS DE L'EXERCICE :

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. Contrat de prêt avec la société REALIA Patrimonio SL Unipersonal

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SL Unipersonal et Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA.

La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 11 avril 2008, a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre la société Realia Patrimonio SL Unipersonal et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition de 118 000 000 € consenti afin de permettre le financement de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé rue Segoffrin et rue Guynemer à Courbevoie (Hauts de Seine). Ce prêt sera remboursable à première demande du prêteur, au plus tard à la date de cession de l'immeuble. Ce prêt portera intérêt au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge fixe de 0,75 point.

Au 31 décembre 2008, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 118 000 000 €. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA dans le cadre du prêt se sont élevés à 4 960 841 €.

B. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE :

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

I- Convention de compte courant avec la société REALIA Patrimonio SL Unipersonal

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, représentant légal de REALIA Patrimonio SL Unipersonal et Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA.

La société REALIA Patrimonio SL Unipersonal, détenue à 100% par REALIA Business SA, détient directement SIIC de Paris SA.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associé entre REALIA Patrimonio SL Unipersonal et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par REALIA Patrimonio SL Unipersonal porteront intérêt au taux Euribor 6 mois augmenté d'une marge de 0,75 point.

Au 31 décembre 2008, le montant des avances en compte courant consenties par REALIA Patrimonio SL est soldé. Le montant des intérêts versés par SIIC de Paris SA en 2008 dans le cadre de cette convention de compte courant se sont élevés à 2 139 404 €.

II- Convention de compte courant avec la société SIIC de Paris 8ème SA

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Mariné, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8ème SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8ème SA.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de compte courant d'associé entre SIIC de Paris 8ème SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les avances en compte courant effectuées par SIIC de Paris SA à sa filiale porteront intérêt au taux maximum admis en matière de déductibilité fiscale.

Le montant des avances en compte courant consenties par SIIC de Paris SA à SIIC de Paris 8ème SA est soldé en date du 31 décembre 2008. Les intérêts reçus par SIIC de Paris SA en 2008 dans le cadre de cette convention de compte courant se sont élevés à 6 693 €.

Au 31 décembre 2008, le montant des avances en compte courant reçues par SIIC de Paris SA de la part de SIIC de Paris 8ème SA s'élève à 3 000 000 €, le montant des intérêts à payer ressort à 3 012 €.

III- Convention de prestation de services avec la société SIIC de Paris 8^{ème} SA

Personnes concernées :

Monsieur Ignacio Bayón Marín, Président-Directeur Général de SIIC de Paris SA et de SIIC de Paris 8^{ème} SA ; Messieurs Jaime Lloréns Coello et Agustín González Sánchez, REALIA Business SA représentée par Monsieur Iñigo Aldaz Barrera, administrateurs des sociétés SIIC de Paris SA et SIIC de Paris 8^{ème} SA.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 23 juillet 2007, a autorisé la convention de prestation de services entre SIIC de Paris 8^{ème} SA et SIIC de Paris SA. Cette convention prévoit que les prestations de services effectuées par SIIC de Paris SA pour la gestion des opérations courantes et le développement de l'activité de SIIC de Paris 8^{ème} SA seront facturées par SIIC de Paris SA à sa filiale.

Au titre de l'exercice 2008, SIIC de Paris SA a facturé un montant de 533 000 € HT dans le cadre de cette convention de prestation de services.

IV- Contrat de prêt avec la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid

Personne concernée :

La société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contrôlant conjointement la société REALIA Business SA, laquelle détient indirectement le contrôle de SIIC de Paris SA à travers sa filiale à 100% REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

Nature et modalités :

Votre conseil d'administration, réuni en date du 11 avril 2007, a autorisé la conclusion d'un contrat de prêt entre la société Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid et SIIC de Paris SA. Ce contrat prévoit la mise à disposition d'un financement de 545 000 000 € consenti pour une durée de 10 ans, dont 180 000 000 € sous la forme d'une ligne de crédit à long terme. Ce prêt a porté intérêt au taux Euribor augmenté d'une marge fixe de 0,75 point. Au 31 décembre 2008, le montant du prêt restant à rembourser s'élève à 545 000 000 €. Le montant des intérêts comptabilisés en charges financières par SIIC de Paris SA en 2008 dans le cadre du prêt se sont élevés à 31 518 254 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2009,

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit

Patrick Frotiée

SEREG

Jean Marie Touzet

CHAPITRE 20. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

20.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES – BILAN ET COMPTES ANNUELS SOCIAUX

20.1.1. BILAN

Table 49. SIIC de Paris – Bilan actif au 31 décembre 2008

<i>(En milliers d'euros)</i>		
	31/12/2008	31/12/2007
<i>ACTIF IMMOBILISE</i>	<i>861 176</i>	<i>915 250</i>
Immobilisations d'exploitation	906	692
Immobilisations corporelles		
<i>Immobilisations de location simple</i>	<i>819 295</i>	<i>861 393</i>
Immobilisations	761 882	814 658
Immobilisations en cours	28 628	19 058
Parts et prêts dans des SCI	28 785	27 678
<i>Immobilisations financières</i>	<i>40 975</i>	<i>53 165</i>
Titres de participation	40 975	53 165
Autres immobilisations financières		
<i>ACTIF CIRCULANT</i>	<i>43 663</i>	<i>36 520</i>
Avances et acomptes	2 911	10
Créances d'exploitation	16 730	15 824
<i>Créances de location simple</i>	<i>15 173</i>	<i>15 047</i>
Créances de location simple	15 141	15 029
Créances douteuses	32	18
<i>Débiteurs divers</i>	<i>1 557</i>	<i>777</i>
Etat	319	496
Autres créances diverses	1 238	281
Valeurs mobilières de placement	-	-
Disponibilités	16 528	10 957
Actions propres	2 230	3 993
Charges constatées d'avance	171	45
Charges à répartir sur plusieurs exercices	5 092	5 692
<i>TOTAL ACTIF</i>	<i>904 839</i>	<i>951 771</i>

Table 50. SIIC de Paris – Bilan passif au 31 décembre 2008

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>FONDS PROPRES (y compris résultat)</i>	<i>214 896</i>	<i>247 964</i>
Capital	31 239	31 239
Primes d'émission, de fusion, d'apport	42 779	42 779
Réserves	117 676	117 676
Réserve légale	3 124	3 124
Réserves réglementées	797	797
Réserves générales	113 755	113 755
Report à nouveau	41 865	37 559
<i>Sous Total Fonds propres hors résultat</i>	<i>233 558</i>	<i>229 252</i>
Acompte sur dividendes		(11 150)
Résultat de l'exercice en cours	(18 662)	29 863
Provisions pour risques et charges	12	2 597
Provisions pour risques		154
Provisions pour charges	12	2 443
<i>Dettes et comptes de régularisation</i>	<i>689 931</i>	<i>701 210</i>
Dettes	675 493	687 826
Emprunts et dettes auprès des étab de crédit	545 000	545 084
Dettes financières auprès des associés	118 000	131 276
Dépôts de garantie	5 507	5 463
Dettes fournisseurs	685	2 142
Dettes sur immobilisations	237	
Dettes fiscales et sociales	3 006	3 047
Dettes d'Exit Tax		
Autres dettes	3 058	815
Comptes de régularisation	14 438	13 383
Produits constatés d'avance	14 438	13 383
<i>TOTAL PASSIF</i>	<i>904 839</i>	<i>951 771</i>

20.1.2. COMPTES ANNUELS SOCIAUX

Table 51. SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008 (1/2)

	(En milliers d'euros)	
	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS D'EXPLOITATION	62 169	45 755
<i>Produits sur opérations de location simple</i>	<i>61 620</i>	<i>45 008</i>
Loyers nets	52 615	31 774
Charges refacturées	6 784	4 881
Résultats bénéficiaires des SCI	647	6 355
Autres produits	230	2
Reprises de provisions sur actifs immobilisés		
Reprises de provisions sur créances douteuses	515	482
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	830	1 515
<i>Produits sur opérations de crédit-bail et de location avec option d'achat</i>		
Redevances		
Charges refacturées		
Reprises subventions		
Autres produits		
Plus-values de cession des immobilisations		
Reprises de provisions pour risques et charges		
<i>Autres reprises de provisions pour risques et charges</i>		<i>200</i>
<i>Autres produits d'exploitation</i>	<i>549</i>	<i>546</i>
Management fees SIIC de Paris 8ème	533	533
Jetons de présence	6	4
Autres produits	10	9
CHARGES D'EXPLOITATION	52 933	18 815
<i>Charges sur opérations de location simple</i>	<i>46 993</i>	<i>13 479</i>
Charges refacturables	6 780	5 114
Charges non refacturables	2 011	1 543
Résultats déficitaires des SCI	142	
Autres charges	862	108
Charges sur créances douteuses	562	283
Dotations aux amortissements et dépréciations	36 637	6 432
<i>Charges sur opérations de crédit-bail & de location avec option d'achat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Dotations aux amortissements		
Dotations aux provisions article 64 et 57		
Charges refacturables		
Charges non refacturables		
Autres charges		
<i>Autres dotations de provisions pour risques et charges</i>		<i>12</i>
<i>Charges générales d'exploitation</i>	<i>5 928</i>	<i>5 335</i>
Frais de personnel	2 307	1 547
Autres frais administratifs	2 132	2 722
Impôts, taxes et versements assimilés	351	586
Dotations aux amortissements et provisions	690	375
Management fees versés	339	
Autres charges d'exploitation	109	105
RESULTAT D'EXPLOITATION	9 237	26 941

Table 52. SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008 (2/2)

	<i>(En milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
PRODUITS FINANCIERS	1 653	14 574
Intérêts & produits assimilés	447	438
Intérêts & produits sur instruments financiers (swaps)	620	2 261
Reprises de provision sur instrument de couverture		634
Produits nets sur cessions de VMP	437	418
Dividendes reçus	148	10 823
CHARGES FINANCIERES	38 677	29 339
Intérêts & charges assimilées	38 677	28 031
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)		1 308
Charges nettes sur cession de titres		
RESULTAT FINANCIER	(37 024)	(14 765)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 019	17 916
Plus-values sur cessions d'immeubles de placement	7 941	3 101
Plus-values sur cessions de titres de participation	977	
Autres produits exceptionnels	2 100	926
Boni de liquidation		13 890
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 812	229
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 207	17 687
RESULTAT AVANT IMPOT	(18 581)	29 863
Impôt sur les bénéfices	82	
RESULTAT NET DE LA PERIODE	(18 662)	29 863

20.1.3. REGLES ET METHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat sociaux de la société anonyme SIIC de Paris, de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'administration.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 1.952.413 actions de 16 euros de nominal, soit un montant entièrement libéré de 31.238.608 Euros.

Le bilan et le compte de résultat se caractérisent par les données suivantes (en milliers d'euros) :

- Total du bilan : 904.839 K€
- Chiffre d'affaires : 61.620 K€
- Résultat net comptable : (18.662) K€

SIIC de Paris est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est situé 24, Place Vendôme à Paris.

Elle a à présent pour activité unique, la détention en patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de les louer à des utilisateurs finaux.

En mars 2004, la société a opté, avec effet rétroactif au 1er janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). En avril 2004 elle a décidé du changement de dénomination sociale de Immobanque en SIIC de Paris.

La Société SIIC de Paris SA est la société consolidante du Groupe SIIC de Paris qui établit des comptes consolidés au 31 décembre 2008.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal qui établit des comptes au 31 décembre 2008.

A. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

EVOLUTION DE LA PARTICIPATION DU GROUPE REALIA DANS LE CAPITAL DE SIIC DE PARIS

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, Realia Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39.048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base de 299 € par action.

En outre, 14.046 actions ont été définitivement attribuées au cours de l'exercice, 10.565 d'entre elles en juin et 3.481 en juillet 2008. Ces attributions ont été effectuées conformément aux accords intervenus le 11 mai 2006 entre REALIA et le personnel du Groupe SIIC de Paris présent avant le rachat de la société.

Du fait de ces opérations, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 82,06 % à la fin de l'exercice 2008.

CESSIONS D'IMMEUBLES INTERVENUES EN 2008

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2008, à la cession de divers actifs non stratégiques pour un montant total de 27.724 K€, dégageant une plus value globale de 7.941 K€. Ce dernier montant a été comptabilisé au poste « plus-values sur cessions d'immeubles de placement » du compte de résultat.

Le 09 avril 2008, SIIC de Paris a cédé un local de 85 m² à usage d'archive qu'elle détenait dans un ensemble immobilier au 45, 47, 49 rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement pour un montant net vendeur de 240 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 71 K€.

Le 23 juin 2008, un immeuble de bureaux indépendant de 2.659 m² et 35 parkings situés 14, rue Roquépine dans le 8^{ème} arrondissement ont été vendus pour 22.150 K€ net vendeur. La plus value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 5.888 K€.

Le 30 juin 2008, un appartement de 317 m² situé 23, rue de l'Arcade dans le 8^{ème} arrondissement a été cédé pour 1.904 K€ net vendeur. Cette cession a généré une plus value de 32 K€.

De plus, SIIC de Paris a décidé de la vente à la découpe des 26 lots résidentiels qu'elle possède dans un immeuble détenue en copropriété située 118-130 avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement de Paris. Ainsi, au second semestre, elle a procédé à la cession de 10 de ces lots pour un chiffre d'affaire global de 3.430 K€, ce qui a dégagé une plus-value dans les comptes de 1.950 K€.

CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION FONCIERE DES 6EME ET 7EME ARRONDISSEMENTS

Le 02 septembre 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et le Groupe PHRV, ce dernier a exercé son option d'achat sur les 812.666 actions Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements détenus par SIIC de Paris. Ces actions avaient été émises le 31 août 2006, en rémunération de l'apport de l'immeuble du 83 boulevard du Montparnasse. Elles ont été cédées au prix correspondant à la valeur de l'immeuble apporté (12 190 K€) augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux d'Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période, soit 16,21 € par action.

Le montant total de la transaction net de frais s'est élevé à 13.167 K€. Rappelons que ces titres étaient comptabilisés au coût historique à hauteur de 12.190 K€, la plus-value nette ainsi dégagée s'est élevée à 977 K€. Les impacts de cette opération sont portés aux postes de produits et de charges exceptionnels du compte de résultat.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'administration dans sa réunion du 11 avril 2008, qui avait pour principal objet l'approbation des comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007, a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008, qui l'a approuvée, la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2007 s'élevant à 25.712 K€, soit 13,17 € par action.

Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2007 de 11.150 K€ décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin et versé le 28 juin 2007. La société a donc procédé à la distribution d'un complément de 7,46 € par action le 06 juin 2008.

OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE MONTROUGE

Concernant l'opération de développement situé rue François Ory à Montrouge, les processus d'appel d'offre et de consultation des entreprises se sont achevés en février 2008. Ainsi un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont pu débuter dès le mois d'avril. La durée prévisionnelle du chantier est de 20 mois. A l'échéance de cette période, la pré-commercialisation, aujourd'hui en cours, devra avoir abouti.

Au 31 décembre 2008, les travaux se poursuivent selon le planning initial, malgré les problèmes de mitoyenneté, le gros œuvre du rez-de-chaussée est totalement achevé et l'édification du premier étage a été entamée. Par ailleurs, les études concernant le restaurant d'entreprise sont terminées et deux propositions sont en cours d'analyse.

B. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence. La présentation des comptes est conforme au Plan Comptable Général de 1999.

Pour l'établissement des comptes, les conventions suivantes ont notamment été respectées :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Non compensation des actifs et passifs du bilan ainsi que des charges et produits du compte de résultat.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros.

B.1. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation sont enregistrées à leur valeur d'acquisition : prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue soit 3 ans pour le matériel informatique, 5 ans pour le matériel de transport, 9 ans pour le matériel et mobilier de bureau et 25 ans pour les agencements de bureau. Les logiciels informatiques sont amortis en 1 année.

B.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Valeur brute des immobilisations

La valeur brute des immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient. Les frais financiers courus pendant la période de construction sont, quant à eux, comptabilisés en charges de l'exercice auquel ils se rapportent.

Les immobilisations corporelles comprennent :

- Les immobilisations de location simple : immeubles patrimoniaux mis en location.
- Les frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles
- Les immobilisations en cours : immeubles en cours de rénovation.
- Les parts et prêts de location simple : titres et comptes-courants détenus dans les sociétés de personnes transparentes fiscalement et exclusivement des sociétés immobilières.

Traitement des frais d'acquisition

Les frais d'acquisition des immeubles en location simple sont ventilés entre le terrain et les différents composants des constructions.

Traitement des frais financiers

Les frais financiers attribuables à l'acquisition ou à la production des immeubles de placement sont maintenus en charges.

Amortissement des constructions

SIIC de Paris n'a procédé, dans les comptes sociaux, à aucune réévaluation de son patrimoine de location simple (maintien de la méthode du coût historique) et applique, depuis le 1er janvier 2005, pour l'amortissement de son patrimoine, la méthode des « composants » conformément aux règlements CRC 2002-10 et 2004-06. Pour la première application de ces nouvelles méthodes, la société a opté pour la méthode dite de réallocation des valeurs nettes comptables.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

Composant	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens.

Provisions pour gros entretien

Une provision est constituée afin d'assurer un entretien suffisant des immeubles, autorisant ainsi leur relocation à des conditions au moins identiques.

Dépréciations

A chaque arrêté, SIIC de Paris apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou à la stratégie d'utilisation des biens. La valeur d'expertise d'un actif correspond à la somme actualisée des flux financiers futurs attendus, ceux-ci tenant compte d'une valeur de sortie de l'immeuble au terme de sa durée de détention. Le prix de revente est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année de détention capitalisé selon un taux de rendement. Le taux de rendement appliqué est un taux de marché (estimé par les principaux experts de la Place) ajusté d'une prime de risque. Le taux d'actualisation est, quant à lui, déterminé sur la base d'un taux d'intérêt sans risque (OAT). Au 31 décembre 2008, le patrimoine de la société a été expertisé par CB Richard Ellis.

Sur la base de ces expertises, SIIC de Paris a ensuite procédé à l'estimation de la valeur d'utilité de chacun de ses actifs. A ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention du groupe actif par actif et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur la prime de risque venant ajuster le taux de rendement utilisé pour la valorisation des actifs en date de clôture.

Les dépréciations, constatant la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique "Dépréciations sur actifs".

B.3. IMMOBILISATIONS FINANCIERES – PLACEMENTS ET PARTICIPATIONS

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que, le cas échéant, les créances rattachées à ces titres. Elles sont comptabilisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur d'apport, le cas échéant. Les frais d'acquisition sont intégrés au prix d'achat des titres.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture.

SIIC de Paris peut être amenée, à titre accessoire, à détenir des titres de placement. Ces titres à revenu variable sont inscrits à leur prix de revient ; une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur de marché des titres cotés ou la valeur probable de négociation des titres non cotés est inférieure à leur valeur comptable.

B.4. CREANCES

Créances de location simple

Les créances de location simple correspondent notamment aux loyers à recevoir. L'évolution des créances est présentée en Notes 4 et 5. Les créances ont toutes une échéance inférieure à 1 an.

Créances douteuses

Une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances de loyers classées en douteux sont provisionnées à 100% de leur montant hors taxe.

B.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET ACTIONS PROPRES

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'achat, les plus-values ou moins-values éventuelles sont externalisées au moment de la cession et portées en produits ou charges nets de cession sur VMP selon le cas au compte de résultat.

Actions propres

Les actions propres détenues par la société représentent les titres conservés dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales d'actionnaires pour l'acquisition ou la cession de ses propres actions, en vue de la régularisation des cours.

C. FISCALITE

C.1. REGIME SIIC

SIIC de Paris fait l'objet d'un régime fiscal spécifique en raison de l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées.

Deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un taxable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les revenus des opérations de location simple, de plus-value sur cession d'immeubles et de dividendes provenant de filiales SIIC.

Le secteur taxable comprend toutes les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, les bénéfices provenant du secteur exonéré sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % pour les opérations liées à la location des actifs, à 50 % pour les plus values sur cessions d'actifs et à 100 % pour les dividendes reçus de filiales SIIC. Le montant de cette distribution est limité au résultat net comptable et plafonné au résultat fiscal. En cas de déficit, le solde de l'obligation de distribution peut être reporté sur le premier exercice bénéficiaire suivant.

Dans le cadre de ce nouveau statut, SIIC de Paris n'a pas souhaité profiter de la possibilité offerte par la réglementation pour procéder à une réévaluation comptable du patrimoine. Par conséquent, la taxe de sortie a été imputée en totalité en charge de l'exercice 2003.

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20% du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribués à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10% du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20% est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1er juillet 2007.

Realia Patrimonio SLU, qui détient plus de 10% du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à remonter à sa maison mère, Realia Business SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de Realia Business SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double-imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividendes au profit de Realia Patrimonio SLU en franchise du prélèvement susvisé.

C.2. IMPOT SUR LES SOCIETES

Du fait de l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, l'impôt sur les sociétés au régime de droit commun est calculé sur le secteur taxable de la société.

D. NOTES SUR LE BILAN - ACTIF

D.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les tableaux d'évolution des immobilisations se trouvent en Notes 1, 2 et 3.

Immobilisations d'exploitation

Les immobilisations d'exploitation ou immobilisations propres sont constituées des agencements immobiliers, du matériel de bureau, des matériels informatiques, du mobilier utilisés dans le cadre de l'exercice des activités de la société. Elles sont enregistrées à leur valeur d'acquisition, c'est-à-dire prix d'achat et frais accessoires. Le montant brut au 31 décembre 2008 s'élève à 1.260 K€. Les principales variations de l'exercice s'expliquent par la mise en place de nouveaux logiciels de comptabilité et de gestion, ainsi que par l'achat de nouveau mobilier de bureau et d'équipements informatiques.

Immeubles de placement

La valeur brute de ces immobilisations comprend l'ensemble des éléments constitutifs du prix de revient.

Les immobilisations « immeubles de placement » sont constituées des terrains et constructions liés aux immeubles patrimoniaux mis en location, des frais d'acquisition inhérents à l'achat des immeubles, des immobilisations en cours portant sur les immeubles en cours de rénovation ou restructuration, des concessions de parkings et des parts et prêts dans les SCI. Le montant brut de ces immobilisations s'élève à 909.206 K€.

Les mouvements significatifs résultent des opérations décrites dans le paragraphe des « Faits significatifs de l'exercice ».

Suite aux expertises immobilières émises par CBRE en date du 31 décembre 2008, et au terme du processus d'estimation des valeurs d'utilité des actifs détenus, SIIC de Paris a relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Sur ces trois immeubles, une dépréciation a été constatée dans les comptes de l'exercice pour 25.328 K€. Cette provision présentée au compte de résultat au poste « Dotation aux provisions pour dépréciation ». Au bilan, celle-ci a été affectée pour 13.241 K€ au composant « Terrain » et 12.005 K€ au composant « gros œuvre ».

D.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Au 31 décembre 2008, les immobilisations financières s'élèvent à 40.975 K€ et sont constituées essentiellement des titres SIIC de Paris 8^{ème} pour 40.212 K€. Le solde concerne les titres de Cofitem-Cofimur reçus en échange de l'apport de l'activité de crédit bail pour 762 K€. Pour information, la valeur boursière des titres SIIC de Paris 8^{ème} détenus par SIIC de Paris est de 78.720 K€.

L'évolution des titres et placements de participations est présenté en Note 8. Cette évolution concerne essentiellement la cession, intervenue le 02 septembre 2008, des 812.666 titres Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements reçus en échange de l'apport d'activité de crédit bail immobilier effectué en décembre 2006. Ces titres figuraient jusqu'alors dans les comptes pour un montant de 12.190 K€.

D.3. CREANCES – AVANCES ET ACOMPTE

Les créances et leur évolution sont présentées dans les notes 4 et 5. Toutes les créances ont une échéance inférieure à 3 mois.

Créances de location simple

Les créances clients pour 15.141 K€ concernent essentiellement les loyers du 1er trimestre 2009.

Le montant brut de créances douteuses de 205 K€ constatée en fin d'exercice fait s'établir le taux d'impayés de l'exercice à 0,33 %. Ce montant est provisionné à hauteur de 173 K€ soit l'équivalent du montant hors taxes de ces créances.

Autres créances

Les créances sur l'état concernent essentiellement un crédit de TVA pour 209 K€ et la TVA sur factures non parvenues pour 71 K€.

L'essentiel des créances fournisseurs porte sur les fonds de roulement alloués aux différents gestionnaires techniques des immeubles du patrimoine.

Avances et acomptes

Les avances et acomptes, dont le total s'élève à 2.911 K€, sont essentiellement constituées de l'avance sur marché de travaux consentie au contractant général de l'opération de développement de Montrouge pour 2.875 K€.

D.4. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Au 31 décembre 2008, SIIC de Paris a procédé à la cession de l'intégralité des VMP détenues en portefeuille afin d'en externaliser la plus value. Ainsi, celle enregistrée au titre de l'exercice 2008 sur les VMP s'élève à 437 K€.

D.5. ACTIONS PROPRES

Les actions propres ont été acquises dans le cadre des autorisations données par les assemblées générales, en vue notamment de la régularisation des cours.

L'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 450 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10% du capital.

La société détient, au 31 décembre 2008, 17.755 actions acquises pour 2.230 K€. Elles sont comptabilisées au prix moyen d'acquisition de 125,59 €.

Leur valeur boursière à la même date, s'élève à 4.226 K€, le cours de clôture au 31 décembre 2008 étant de 238 €.

D.6. CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les charges à répartir sont constituées exclusivement du montant de 5.955 K€ de frais d'émission d'emprunts constatés lors de la mise en place du prêt de 545 M€ consenti par un pool bancaire dont Caja Madrid est le chef de file. L'amortissement est calculé sur la durée totale du prêt de 10 ans et s'élève 902 K€ en fin d'exercice.

E. NOTES SUR LE BILAN - PASSIF

E.1. CAPITAL SOCIAL – CAPITAUX PROPRES

Capital social

Le capital social est composé de 1.952.413 actions à 16,00 € de valeur nominale, conférant toutes les mêmes droits sociaux. Les statuts soumettent les modifications du capital et des droits des actions aux conditions de droit commun.

Bénéfice par action – Dilution

Il n'existe pas de titres susceptibles d'entraîner une dilution du bénéfice par action.

Capitaux propres

Le tableau de variation des capitaux propres est présenté en Note 13. La situation nette à la clôture s'établit à 214.896 K€ contre 247.964 K€ à l'ouverture.

L'assemblée générale du 30 mai 2008 a décidé de distribuer un dividende de 7,46 € en complément de l'acompte de 5,71 € par action versé le 28 juin 2007, soit au total 13,17 € par action. Compte tenu des actions d'autocontrôle, le versement total aux actionnaires s'est établi à 25.557 K€ au titre de l'exercice 2007.

Le résultat de l'exercice 2007, diminué du dit acompte de 11.150 K€ a été affectée en report à nouveau pour 4.306 K€.

E.2. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le tableau des provisions pour risques et charges se trouve en Note 12.

Le montant des reprises de provisions de l'exercice de 2.597 K€ se constitue essentiellement de la provision pour attribution d'actions gratuites et des provisions pour gros travaux qui concernait essentiellement l'immeuble du 14, rue Roquépine. Seule subsiste la provision pour restructuration de 12 K€ constituée suite au transfert de SIIC de Paris 8^{ème} à SIIC de Paris du gardien de l'immeuble du 60/62, rue d'Hauteville.

E.3. EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

L'échéancier des dettes auprès des établissements de crédit est en Note 7.

Les dettes concernées sont celles résultant du prêt long terme consenti par Caja Madrid pour 545 M€, ainsi que le prêt accordé par Realia Patrimonio pour 118 M€.

Les tableaux concernant les dettes diverses ainsi que les dettes fiscales et sociales se trouvent en Note 11.

Le montant le plus significatif de 3.003 K€ se rapporte à l'avance de trésorerie effectuée par SIIC de Paris 8^{ème} au profit de SIIC de Paris et qui a été remboursée par cette dernière dans les tous premiers jours de janvier 2009.

La dette fiscale de 1.926 K€ correspond à la TVA sur loyers du premier trimestre 2009.

Le montant des dépôts de garantie reçus au titre des locations simples est de 5.507 K€, l'échéancier figure en note 8.

A l'exception des emprunts, des dettes financières et des dépôts de garantie, toutes les dettes ont une échéance inférieure à 1 an.

E.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Les produits constatés d'avance de 14.438 K€ présentés en Note 6, sont constitués exclusivement de loyers facturés en 2008 au titre du premier trimestre 2009.

F. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

F.1. CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTAT D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires de 61.620 K€ est constitué essentiellement des loyers et des provisions sur charges sur opérations de location simple Il est à comparer au montant de 45.208 K€ de chiffre d'affaire constaté en 2007. Il en résulte donc une progression de l'ordre de 36,3%. Cette augmentation est toutefois à moduler de l'effet en année pleine des loyers provenant des 3 SCI liquidées ou fusionnées en 2007.

La très forte augmentation des charges sur opérations de location simple est essentiellement à la dotation aux provisions pour dépréciation de 25.246 K€. De plus, l'effet en en année pleine de la dotation aux amortissements des immeubles de placement issus des opérations de restructuration effectuées en 2007, accentue également cette hausse.

Les coûts de structure connaissent une hausse de l'ordre de 7,5% essentiellement due à l'achèvement de la constitution de l'équipe de SIIC de Paris.

Les Notes 16 et 17 détaillent les produits et charges d'exploitation.

F.2. RESULTAT FINANCIER

Du fait de la hausse très sensible de l'Euribor sur la plus grande partie de l'exercice, la dette de SIIC de Paris étant totalement contractée à taux variable, la charge d'intérêts passe de 28.031 K€ en 2007 à 38.677 K€ au 31 décembre 2008. De plus, les intérêts dus au titre du prêt de 118 M€ ont représenté une charge sur la totalité de l'exercice, ce qui n'était pas le cas en 2007, Realia Patrimonio ne l'ayant accordé qu'en septembre 2007.

De plus, les produits financiers accusant une forte baisse, le résultat financier, qui s'établissait à (14.765) K€, s'élève à (37.024) K€ au 31 décembre 2008.

Les produits financiers et charges financières sont présentés en Note 18.

F.3. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Les produits exceptionnels sont indiqués en note 18. Comme décrit dans les faits significatifs de l'exercice, ils sont presque exclusivement composés du montant des cessions d'immeubles, de la vente des titres Foncière des 6ème et 7ème arrondissements et d'opérations diverses telles que l'attribution définitive des actions gratuites qui a généré une reprise de provision pour charge de 1.763 K€.

F.4. RESULTAT FISCAL – IMPOT SUR LES SOCIETES

Pour l'exercice 2008, le résultat fiscal s'établit à 7.124 K€. SIIC de Paris constate un bénéfice dans le secteur taxable de 595 K€, sachant que le déficit reportable 2007 du secteur taxable s'établissait à (357) K€, le résultat net fiscal du secteur taxable s'établit donc à 238 K€, ainsi la société constate dans ses comptes une charge d'impôt sur les sociétés de 79 K€.

Il n'y a pas eu d'acompte versé sur la période.

Le résultat fiscal du secteur exonéré s'élève à 6.529 K€, dont (282) K€ provenant du secteur « Locations » et 6.811 K€ du secteur « plus-values ». Il en découle que SIIC de Paris constate une obligation de distribution au titre de l'exercice 2008 de 3.405 K€. Le résultat fiscal du secteur exonéré se détaille comme suit :

Secteur « Locations »	Distribution à 85 %	0 K€
Secteur « Plus-values de cession »	Distribution à 50 %	3.405 K€
Secteur « Dividendes »	Distribution à 100 %	0 K€

A noter que les plus values constatées sur les cessions sont distribuables en deux parts égales sur 2 ans, aussi, en fonction de la décision de l'Assemblée Générale, il devrait être distribué en 2009, au minimum 50% de 3.405 K€ soit 1.703 K€, soit un minimum de dividende à verser de 0,87 € par action.

La situation fiscale latente peu se décomposer comme suit :

- Déficits reportables : Néant
- Impôts en sursis d'imposition sur titres de participation reçus en contrepartie de l'apport de branche d'activité de crédit bail immobilier : 3.771 K€.

G. AUTRES RENSEIGNEMENTS

G.1. EFFECTIFS ET REMUNERATIONS

L'effectif de la société au 31 décembre 2008 est de 13 salariés.

La rémunération des dirigeants s'est établie à 285 K€.

Les autres sommes allouées aux organes d'administration comprennent exclusivement les jetons de présence qui se sont élevées pour la période à 105 K€ en rémunération du second semestre 2007 et du premier semestre 2008.

Les Conseils d'Administration du 27 juillet 2005, du 28 avril 2006 et du 20 juillet 2006 ont décidé d'attribuer respectivement 820, 10.565 et 3.481 actions aux salariés et dirigeants et ce dans le cadre de la procédure d'attribution gratuite autorisée par l'Assemblée Générale du mois d'avril 2005.

Il n'y a pas eu de nouvelles attributions gratuites d'actions au cours de l'exercice 2008. En revanche, l'attribution définitive des 14.046 titres décidée par les Conseils d'Administration du 28 avril 2006 et du 20 juillet 2006, est intervenue sur la période. Ainsi, il ne subsiste plus aucun montant d'actions propres destiné aux plans d'attribution gratuite d'actions.

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite et des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) * (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) * (actualisation) * (coefficient de charges patronales) * (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite tant dans l'hypothèse d'un départ volontaire que dans l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2008, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5% - Table de mortalité : INSEE 2008 – Taux d'actualisation : 6,28% (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45%.

Sur la base d'un départ volontaire en retraite, l'indemnité s'élève à 3.107,76 €, dans le cas d'un départ à l'initiative de l'employeur, l'indemnité s'élève à 9.667,89 €.

Les avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatifs, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes établis au 31 décembre 2008.

G.2. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan sont détaillés en Note 14.

Les engagements hors bilan donnés sont constitués exclusivement des garanties consenties auprès des établissements de crédit pour 545.000 K€.

Aucun engagement hors bilan reçu n'est à considérer en fin d'exercice.

SIIC de Paris détient un portefeuille composé de 8 swaps destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de 60 % du montant total du prêt de 545.000 K€, soit 327.000 K€.

L'échéancier des swaps à fin décembre 2008 est présenté en Note 15.

L'incidence sur le compte de résultat de l'exercice de l'activité de ces 8 swaps est un produit de 620 K€.

La juste valeur des instruments de couverture s'établit à (23.829) K€ au 31 décembre 2008.

G.3. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES ET REÇUS

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, un accord a été pris avec le Groupe PHRV, aux termes duquel SIIC de Paris s'engage à lui céder les actions Cofitem-Cofimur, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

G.4. NOTE CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

Les éléments concernant les entreprises liées sont présentés en Note 10.

G.5. RENSEIGNEMENTS SUR LES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Les renseignements sur les participations dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital : SIIC de Paris 8^{ème}, SCI Vendôme Casanova et SCI du 36 rue de Naples, se trouvent en Note 20.

G.6. RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R 225 - 102 du Code de Commerce, SIIC de Paris présente les résultats des 5 derniers exercices (Voir Note 21).

G.7. FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être mentionné en annexe n'est intervenu.

NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS SOCIAUX

Table 53. Note 1 - Evolution des immobilisations - Amortissements et provisions

(Montants en Euros)								
Evolution des Immobilisations brutes	31/12/2007	Travaux immobilisés	Acquisition	Mises au rebut	Cessions	Transfert	Variations de périmètre	31/12/2008
Immobilisations de location simple	919 703 685	12 583 799	3 411 213	-	(25 031 076)	(1 461 214)	-	909 206 408
Parts dans les SCI	23 938 310							23 938 310
Prêts aux SCI	3 417 501		2 890 223			(1 461 214)		4 846 511
Terrains	421 607 903	2 154 249			(7 333 797)			416 428 355
Constructions	451 682 431		520 990		(17 689 836)	851 439		435 365 024
Immobilisations en cours	19 057 540	10 429 550			(7 443)	(851 439)		28 628 208
Immobilisations d'exploitation	960 494	-	326 180	-	(26 511)	-	-	1 260 162
Immobilisation d'exploitation	960 494	-	117 626	-	(26 511)	(16 860)		1 034 749
Travaux immobilisés								-
Immobilisation en cours			208 554			16 860		225 414
	920 664 179	12 583 799	3 737 393	-	(25 057 587)	(1 461 214)	-	910 466 570
Evolution des amortissements et provisions	31/12/2007	Dotation	Reprise	Mises au rebut	Cessions	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2008
Location simple	58 632 433	36 636 913	-	-	(5 358 150)	-	-	89 911 196
Immobilisations	58 632 433	11 390 850			(5 358 150)			64 665 133
Dépréciations sur actifs		25 246 063						25 246 063
Exploitation	268 154	91 828	(1 478)	-	(4 268)	-	-	354 236
	58 900 587	36 728 741	(1 478)	-	(5 362 418)	-	-	90 265 432
Détail de l'évolution des parts et prêts aux SCI	31/12/2007	Acquisition	Augmentation	Diminution	Cessions	Virement de compte à compte	Variations de périmètre	31/12/2008
SCI Vendôme Casanova	12 124 174	-	2 495 698	(1 461 214)	-	-	-	13 158 659
Titres de participation	8 384 570							8 384 570
Compte courant	3 031 825		1 700 000	(1 178 059)		646 234		4 200 000
Résultat	646 234		574 088			(646 234)		574 088
Intérêts des C/c	61 545		221 610	(283 155)				0
SCI 36 Rue de Naples	15 231 637	-	394 525	-	-	-	-	15 626 162
Titres de participation	15 553 740							15 553 740
Compte courant	(322 103)		322 103					-
Résultat			72 422					72 422
	27 355 811	-	2 890 223	(1 461 214)	-	-	-	28 784 821

NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises indépendantes produites par CBRE conduit à considérer une valeur hors droits des valeurs d'inventaire. S'agissant de la détermination des dépréciations d'actifs, elles ont été établies sur la base des valeurs d'utilité.

Table 54. Note 2 – Location simple

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>Location simple au travers de SCI</i>	28 784 820	27 677 913
Parts dans des SCI	23 938 310	23 938 310
Résultat bénéficiaire	646 510	646 234
Prêts aux SCI	4 200 000	3 031 824
Créances rattachées		61 544
<i>Location simple</i>	805 683 683	848 761 961
Immobilisations en location	761 882 183	814 657 902
Frais d'acquisition	-	-
Immobilisations en cours	28 628 208	19 057 540
Créances de location simple	15 141 188	15 028 985
Créances douteuses	32 103	17 535
TOTAL	834 468 503	876 439 874

Remarque : Le patrimoine a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31/12/2008. La valeur (droits inclus) s'établit à 1.090.664 K€.

Table 55. Note 3 – Immobilisations d'exploitation

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Immobilisations incorporelles	27 772	17 819
Immobilisations corporelles	878 154	674 521
TOTAL	905 926	692 340

Table 56. Note 4 – Evolution des créances de location simple

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>Créances de location simple</i>		
Créances clients	15 141 188	15 028 985
<i>dont produits à recevoir</i>	<i>560 344</i>	<i>3 374 987</i>
Créances douteuses nettes	32 103	17 535
<i>Créances douteuses brutes</i>	<i>204 949</i>	<i>143 327</i>
<i>Provisions</i>	<i>- 172 846</i>	<i>- 125 792</i>
TOTAL	15 173 292	15 046 519

Table 57. Note 5 – Evolution des autres créances

<i>(Montants en Euros)</i>		
	31/12/2008	31/12/2007
Avances et acomptes	2 911 130	9 970
Acomptes versés sur opérations d'immeubles de placement	2 875 000	-
Autres avances	36 130	9 970
Autres Créances d'exploitation	1 556 933	777 446
Etat (IS - TVA)	319 228	496 233
Dépôts et fonds de roulement	133 460	132 121
Autres créances diverses	1 104 244	149 092
TOTAL	4 468 062	787 416

Remarque : Les créances diverses sont toutes à moins d'un an.

Table 58. Note 6 – Produits constatés d'avance

<i>(Montants en Euros)</i>	
	Location simple
Loyers afférents au 1er trimestre 2009	14 438 052

Table 59. Note 7 – Echéances des dettes sur établissements de crédit

<i>(Montants en Euros)</i>					
	Montant au 31/12/08	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue		-	-	-	-
A terme	663 000 000	-	-	186 125 000	476 875 000
TOTAL	663 000 000	-	-	186 125 000	476 875 000

Table 60. Note 8 – Dépôts de garantie par échéance

<i>(Montants en Euros)</i>				
	Valeur nette	A moins de 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dépôt de garantie	5 506 867	990 328	1 832 159	2 684 380
TOTAL	-	5 506 867	990 328	1 832 159
				2 684 380

Table 61. Note 9 – Placements et participations

<i>(Montants en Euros)</i>						
	Montants bruts	Sociétés cotées		Sociétés non cotées		
		Provisions	Valeur de marché	Montants bruts	Provisions	
Titres à revenus variables						
Titres de participation	40 974 644		79 379 189	-	-	
Titres de placement	-		-	-	-	
Actions propres	2 229 885		4 225 690	-	-	
TOTAL	43 204 529	-	83 604 879	-	-	
MOUVEMENTS SUR LES PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME						
<i>(Montants en Euros)</i>						
	31/12/2007	Augmentations ou transferts	Cessions	Moins-values de cessions	Plus-values de cession	31/12/2008
Actions	53 164 634	-	12 189 990	-	983 326	40 974 644

Table 62. Note 10 – Tableau des entreprises liées

<i>(Montants en Euros)</i>		
	Entreprises liées	Entreprises avec laquelle la société a un lien de participation
Parts dans les SCI	23 938 310	-
Titres de participations	40 212 302	762 342
Prets (avances financières accordées)	4 846 510	-
Dettes financières auprès des associés	118 000 000	
Autres dettes (avances financières reçues)	3 003 012	-
Produits financiers		
Intérêts perçus	240 197	-
Résultat définitif des SCI	646 510	-
Dividendes reçus		148 431
Charges financières		
Intérêts versés	7 104 227	-

Table 63. Note 11 – Dettes diverses

<i>(Montants en Euros)</i>		
	31/12/2008	
	Part à -1 an	Part à + 1an
Autres dettes	3 057 616	-
Jetons de présence	54 604	
Compte courant SIIC 8ème	3 003 012	
<i>(Montants en Euros)</i>		
	31/12/2008	
	Part à -1 an	Part à + 1an
Dettes fiscales et sociales	3 006 330	-
Dettes sociales	726 654	
TVA	1 926 182	
IS	79 475	
Divers	274 018	

Table 64. Note 12 – Provisions pour risques et charges

(Montants en Euros)

	31/12/2007	Dotations Transferts	Reprises Utilisées	Non utilisées	31/12/2008
Gros entretien sur patrimoine	679 827			679 827	-
Risques et charges divers	154 000		100 000	54 000	-
Provisions pour actions gratuites	1 762 773		1 762 773		-
Provision restructuration		12 037			12 037
TOTAL	2 596 600	12 037	1 862 773	733 827	12 037

Remarque : Les dotations et reprises de provisions sont rattachées aux rubriques du compte de résultat auxquelles elles se rapportent : location simple, charges et produits administratifs, etc.

Table 65. Note 13 – Evolution des capitaux propres

(Montants en Euros)

	Situation Nette d'ouverture	Situation nette de clôture
Capital	31 238 608	31 238 608
Primes liées au capital social	42 778 948	42 778 948
Primes d'émission	16 144 132	16 144 132
Primes de fusion	16 748 802	16 748 802
Primes d'apport	4 904 056	4 904 056
Primes de conversions d'obligations en actions	4 981 958	4 981 958
Réserves	117 675 711	117 675 711
Réserve légale	3 123 861	3 123 861
Réserve générale	113 754 931	113 754 931
Réserves réglementées	796 920	796 920
Report à nouveau	37 558 657	41 864 603
Acompte sur dividendes	- 11 150 000	
Résultat de la période	29 862 527	- 18 662 327
TOTAL	247 964 451	214 895 543
Situation Nette d'ouverture 01/01/08	+	247 964 451
Variation du capital	+	-
Dividende versé en 2008 au titre de l'exercice 2007	-	14 406 580
Résultat de l'exercice	-	18 662 327
Situation Nette de clôture 31/12/2008		214 895 543

Table 66. Note 14 – Hors bilan

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
Engagements donnés	545 000 000	545 000 000
Engagements de financement en faveur de la clientèle	-	-
Engagements d'achat	-	-
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	545 000 000	545 000 000
Engagements reçus	-	-
Engagements de financement reçus d'établissements de crédit	-	-
Engagements de garantie reçus d'établissements de crédit	-	-
NB : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises	327 000 000	327 000 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (SWAPS)	327 000 000	327 000 000
Contrats de garantie de taux plafond (CAPS)	-	-

Table 67. Note 15 – Echéance des Caps et Swaps

	<i>(Montants en Euros)</i>			
	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)				327 000 000
Contrats de garantie de taux plafond (caps)				
TOTAL	-	-	-	327 000 000

Table 68. Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>Produits sur opérations de location simple</i>	61 620 418	45 008 423
Loyers	52 614 866	31 774 287
Charges refacturées	6 784 438	4 881 040
Résultat bénéficiaire des SCI	646 510	6 354 644
Autres produits	230 097	1 919
Reprises de provisions sur créances douteuses	514 680	481 794
Reprises des provisions pour risques, charges et travaux sur patrimoine	829 827	1 514 740
<i>Charges sur opérations de location simple</i>	46 992 630	13 479 242
Dotations aux amortissements et provisions	36 636 912	6 431 692
dont dotations aux amortissements des immobilisations	<i>11 390 849</i>	<i>6 431 692</i>
dont dépréciations des immobilisations	<i>25 246 063</i>	
Charges de créances douteuses	561 734	282 636
Charges refacturables	6 779 845	5 113 670
Charges non récupérables et autres charges	2 011 005	1 543 272
Résultats déficitaires des SCI	141 585	
Autres charges	861 548	107 972
dont travaux non refacturables	<i>82 698</i>	
dont honoraires de commercialisation	<i>434 035</i>	
dont honoraires sur immeubles non refacturables	<i>165 907</i>	
dont autres charges de locations simples	<i>178 908</i>	<i>107 972</i>

Table 69. Note 17 – Produits et charges générales d'exploitation

	<i>(Montants en Euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>Autres produits d'exploitation</i>	548 989	546 379
Divers	548 989	546 379
<i>Frais de personnel</i>	2 307 444	1 547 240
Salaires	1 515 444	1 054 727
Charges sociales	792 000	492 513
Dotations aux provisions pour retraite		
<i>Autres frais administratifs</i>	2 483 258	3 307 821
Impôts et taxes	351 308	586 124
Services extérieurs	2 131 950	2 721 697
<i>Autres - Divers</i>	1 149 432	480 209
Dotations aux amortissements et provisions	701 887	374 733
Autres charges d'exploitation	447 545	105 475

Table 70. Note 18 – Produits et charges financières

	(Montants en Euros)	
	31/12/2008	31/12/2007
Intérêts et produits assimilés	1 652 614	14 573 963
Opérations avec les établissements de crédit à vue	446 822	438 460
Opérations sur instruments financiers (swaps)	619 901	2 260 630
Plus-values sur titres	437 460	417 574
Dividendes reçus	148 431	10 822 923
Reprises de provisions pour swaps		634 376
Intérêts et charges assimilés	(38 677 096)	(29 339 031)
Intérêts & charges assimilés	(38 677 096)	(28 031 405)
Intérêts et charges sur instruments financiers (swaps et caps)		(1 307 626)
Charges nettes sur cession de titres	0	
Résultat Financier	(37 024 481)	(14 765 068)

Table 71. Note 19 – Résultat exceptionnel

	(Montants en Euros)	
	31/12/2008	31/12/2007
<i>Plus value de cession sur immeuble de placement</i>	<i>7 941 283</i>	<i>3 101 371</i>
Produits des cessions d'immeubles	27 724 196	3 550 000
VNC des immeubles cédés	(19 672 925)	(416 637)
Honoraires sur vente d'immeubles	(109 988)	(31 992)
<i>Plus value de cession sur titres de participation</i>	<i>977 067</i>	<i>0</i>
Produits des cessions de titres de participations	13 173 316	
VNC des titres cédés	(12 189 990)	
Frais et commissions sur cessions des titres	(6 259)	
<i>Boni de liquidation des SCI</i>	<i>0</i>	<i>13 889 512</i>
<i>Divers</i>	<i>288 677</i>	<i>696 174</i>
<i>Résultat Exceptionnel</i>	<i>9 207 026</i>	<i>17 687 057</i>

Table 72. Note 20 - Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de SIIC de Paris

<i>(Montants en Euros)</i>			
Nom de la société	SCI Vendôme Casanova	SIIC De Paris 8ème	SCI du 36 rue de Naples
N° SIREN	389 486 093	338 100 076	479 871 659
Capital	8 950 950	30 000 000	14 694 132
Autres capitaux propres	15	4 508 313	-
% du capital détenu	99,99 %	82 %	99,99 %
Valeur d'inventaire	8 384 570	40 212 302	15 553 740
Prêts et avances consentis par SIIC de Paris	4 200 000		
Montant des cautions et avals fournis par SIIC de Paris	-	-	-
Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	1 365 007	8 809 559	506 201
Résultat du dernier exercice clos	574 096	22 430 713	72 429
Produits distribués à SIIC de Paris au cours du dernier exercice	574 088		72 422

Remarque : Il n'existe aucune provision dans les livres de SIIC de Paris sur les titres de filiales et participations.

Table 73. Note 21 - Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices

<i>(Montants en Euros)</i>					
	2004	2005	2006	2007	2008
SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	31 238 608	31 238 608	31 238 608	31 238 608	31 238 608
b) Nombre d'actions émises	1 952 413	1 952 413	1 952 413	1 952 413	1 952 413
RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTIVES					
a) Chiffres d'affaires (HT)	65 129 439	62 819 844	58 153 699	45 208 670	61 620 418
b) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	25 474 729	54 825 810	45 716 974	34 754 806	16 208 443
c) Impôt sur les bénéfices	2 939 941	1 737 169	1 334 778	-	81 517
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	7 063 148	35 371 092	41 884 313	29 862 527	- 18 662 327
e) Montant des bénéfices distribués	16 595 511	17 958 642	27 927 328	25 556 580	na
RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION					
a) Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	13,05	28,08	23,42	17,80	8,30
b) Résultat avant impôt	5,12	19,01	22,14	15,30	-9,52
c) Résultat après impôt, amortissements et provisions	3,62	18,12	21,45	15,30	-9,56
d) Dividende versé à chaque action	8,50	9,20	14,30	13,17	na
e) Dont avoir fiscal par action					
PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	14	14	11	11	13
b) Montant de la masse salariale	883 779	1 031 399	683 094	1 054 727	1 515 444
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	273 768	343 148	384 812	492 513	792 000

20.2. INFORMATIONS FINANCIERES PROFORMA

Néant.

20.3. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

20.3.1. BILAN CONSOLIDE

Table 74. Groupe SIIC de Paris – Bilan actif au 31 décembre 2008

	<i>(Montants en milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
ACTIFS NON COURANTS	959 304	1 018 025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	253	18
Immobilisations d'exploitation	28	18
Immobilisations en cours	225	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	959 050	994 554
Immeubles de placement	919 413	968 062
Immeubles en cours de développement	38 984	25 818
Immobilisations d'exploitation	653	674
AUTRES ACTIFS NON COURANTS	1	23 453
Immeubles destinés à la vente	-	22 689
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an	-	764
Impôt différé actif	1	-
ACTIFS COURANTS	62 934	59 837
Créances clients	26 026	21 400
Créances d'impôt sur les sociétés	-	788
Autres créances à moins d'un an	3 745	790
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	00:00	22 996
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	5 043	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 362	13 863
TOTAL ACTIF	1 022 238	1 077 862

Table 75. Groupe SIIC de Paris – Bilan passif au 31 décembre 2008

	<i>(Montants en milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
CAPITAUX PROPRES	275 130	310 224
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	262 223	300 184
Capital	31 239	31 239
Primes liées au capital	42 779	42 779
Réserves groupe	191 319	217 785
Réserves recyclables	(23 239)	(2 953)
Actions propres	(2 230)	(3 993)
Autres réserves consolidées	216 788	224 731
Résultat de l'exercice	(3 114)	8 381
INTERETS MINORITAIRES	12 907	10 040
Réserves des minoritaires	9 695	9 632
Résultat des minoritaires	3 212	408
PASSIFS NON COURANTS	585 206	597 623
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	552 156	579 163
Instruments de taux d'intérêt	23 829	4 740
Impôt différé passif	3 572	7 254
Dépôts de garantie à plus d'un an	5 648	6 466
PASSIFS COURANTS	161 902	170 015
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	17 036	15 062
Provisions à court terme	1 691	166
Dépôts de garantie à moins d'un an	1 283	690
Dettes d'impôt exigible	2 380	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	21 512	22 821
Dettes auprès des actionnaires	118 000	131 276
TOTAL PASSIF	1 022 238	1 077 862

20.3.2. COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Table 76. Groupe SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008

	<i>(Montants en milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
REVENUS LOCATIFS NETS	61 423	52 368
Revenus locatifs	64 010	55 495
Charges locatives non récupérées	(2 599)	(3 269)
Autres produits nets	62	214
Frais de gestion	(50)	(72)
COUTS DE STRUCTURE NETS	(5 151)	(6 869)
Charges de personnel	(2 433)	(1 616)
Autres charges de structure	(2 628)	(5 162)
Dotation nette aux amortissements et provisions des biens d'exploitation	(90)	(91)
AUTRES	(40 982)	(11 196)
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13 957)	(12 473)
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(1 625)	686
Dotation nette aux provisions sur actifs	(25 328)	-
Autres produits et charges	(72)	591
RESULTAT DE CESSIONS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	20 172	2 097
Revenus des cessions d'immeubles de placement	54 809	3 520
Valeur comptable des immeubles de placement cédés	(34 637)	(1 423)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	35 462	36 400
Coût de l'endettement net	(39 496)	(28 186)
<i>dont Produits financiers</i>	594	3 047
<i>dont Charges financières</i>	(40 090)	(31 233)
Dividendes	701	445
Produits nets sur cessions de titres non consolidés	2 949	418
Actualisation des dettes et créances	-	(258)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	(384)	8 819
Impôt	482	(30)
RESULTAT NET	98	8 789
dont Résultat Part du Groupe	(3 114)	8 381
dont Résultat attribuable aux minoritaires	3 212	408
Résultat net par action (en €)	(1,60)	4,29

20.3.3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Table 77. Tableaux de variation des capitaux propres de SIIC de Paris

(Montants en milliers d'euros)

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Au 31 décembre 2006	31 239	42 779	(4 095)	267 089	337 012	11 903	348 915
Distribution de dividendes				(38 415)	(38 415)	(2 289)	(40 704)
Valorisation des actifs financiers disponibles à la vente				(174)	(174)	7	(167)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				(6 612)	(6 612)	12	(6 600)
Titres d'autocontrôle			102	(110)	(8)	(1)	(9)
Résultat de l'exercice				8 381	8 381	408	8 789
Au 31 décembre 2007	31 239	42 779	(3 993)	230 159	300 184	10 040	310 224
Distribution de dividendes				(14 407)	(14 407)		(14 407)
Reprise des réserves sur actifs financiers cédés				(1 342)	(1 342)	(295)	(1 637)
Valorisation des instruments dérivés de couverture				(19 072)	(19 072)	(18)	(19 090)
Titres d'autocontrôle			1 763	(1 806)	(43)	(10)	(53)
Résultat de l'exercice				(3 113)	(3 113)	3 212	99
Autres				17	17	(22)	(5)
Au 31 décembre 2008	31 239	42 779	(2 230)	190 436	262 224	12 907	275 131

20.3.4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Table 78. Tableau des flux de trésorerie

	<i>(Montants en milliers d'euros)</i>	
	31/12/2008	31/12/2007
I. Flux de trésorerie des activités opérationnelles		
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets	38 227	37 828
Dotation nette aux amortissements et provisions sur actifs immobilisés	39 375	12 564
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	1 525	(686)
Plus-values de cessions	(22 587)	(2 097)
Effet d'actualisation	-	258
Ajustement de Juste Valeur	99	(650)
Autres éléments non cash	61	
Marge brute d'autofinancement	56 700	47 217
Impôts payés	785	(398)
Incidence de la variation du BFR	(6 051)	
Total des flux de trésorerie opérationnels	51 434	46 819
II. Flux de trésorerie des activités d'investissement		
Acquisitions et travaux - immeubles de placement	(17 403)	(127 235)
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	(324)	(141)
Acquisitions de titres de participation	-	-
Cessions d'immeubles de placement	54 774	3 520
Cessions d'immobilisations d'exploitation	15	2
Cession de titres de participation	22 994	-
Païement de l'exit tax	-	(5 115)
Flux net affecté aux opérations sur actions propres	(53)	(8)
Dividendes reçus	701	445
Autres encaissements et décaissements	-	26
Total des flux de trésorerie d'investissement	60 704	(128 506)
III. Flux de trésorerie des activités de financement		
Augmentation de capital	-	-
Souscription d'emprunts et de dettes financières	20 000	556 000
Remboursement d'emprunts et de dettes financières	(35 007)	(524 826)
Variation des découverts bancaires	(9 857)	(2 966)
Frais d'émission des emprunts	-	(6 255)
Intérêts versés nets	(43 303)	(28 629)
Dividendes distribués	(14 407)	(30 841)
Augmentation des dettes auprès des actionnaires	-	119 038
Remboursement des dettes auprès des actionnaires	(11 022)	-
Autres variations financières	-	778
Total des flux de trésorerie de financement	(93 596)	82 299
VARIATION DE TRESORERIE	18 542	612
Trésorerie à l'ouverture	13 863	13 251
Trésorerie à la clôture	32 405	13 863
Variation de trésorerie	18 542	612

20.3.5. REGLES ET METHODES COMPTABLES, ANNEXES ET NOTES EXPLICATIVES

Cette annexe comporte les éléments d'informations complémentaires au bilan et au compte de résultat consolidés de la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008. Celle-ci fait partie intégrante des comptes arrêtés par le Conseil d'Administration du 13 février 2009.

INFORMATIONS SUR LA SOCIETE CONSOLIDANTE

SIIC de Paris, la société consolidante du Groupe, est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Euronext Paris. Le siège social est 24, Place Vendôme à Paris.

Elle a à présent pour activité unique, comme l'intégralité de ses filiales, la détention en patrimoine d'immeubles, essentiellement de bureaux, en vue de les louer à des utilisateurs finaux.

En mars 2004, la société a opté, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) et a décidé le changement de dénomination sociale d'IMMOBANQUE en SIIC de Paris.

A la clôture de l'exercice, le capital social de SIIC de Paris est constitué de 1.952.413 actions de 16 euros de nominal, soit 31.238.608 euros.

La société SIIC de Paris est consolidée par intégration globale dans les comptes de REALIA Patrimonio SL Unipersonal.

EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL SOCIAL

Le 12 février 2008, conformément aux accords pris lors de l'acquisition de SIIC de Paris, Realia Patrimonio SLU s'est porté acquéreur des 39.048 titres possédés jusqu'alors par CALYON. Ce rachat s'est fait sur la base de 299 € par action.

En outre, 14.046 actions ont été définitivement attribuées au cours de l'exercice, 10.565 d'entre elles en juin et 3.481 en juillet 2008. Ces attributions ont été effectuées conformément aux accords intervenus le 11 mai 2006 entre REALIA et le personnel du Groupe SIIC de Paris présent avant le rachat de la société.

Du fait de ces deux opérations, la participation de REALIA dans le capital de SIIC de Paris a été portée à 82,06 %.

CESSIONS DE LA PERIODE

SIIC de Paris a procédé, au cours de l'exercice 2008, à la cession de plusieurs actifs non stratégiques pour un montant total de 54.809 K€, dégageant une plus value globale de 20.172 K€. Ce montant a été comptabilisé au poste « résultat de cessions des immeubles de placement » du compte résultat.

Le 09 avril 2008, SIIC de Paris a cédé un local de 85 m² à usage d'archive qu'elle détenait dans un ensemble immobilier au 45, 47, 49 rue de Monceau dans le 8^{ème} arrondissement pour un montant net vendeur de 240 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 72 K€.

Le 23 juin 2008, un immeuble de bureaux indépendant de 2.659 m² et 35 parkings situés 14, rue Roquépine dans le 8^{ème} arrondissement ont été vendus pour 22.150 K€ net vendeur. La plus value ainsi générée dans les comptes s'est élevée à 4.877 K€.

Le 30 juin 2008, un appartement de 317 m² situé 23, rue de l'Arcade dans le 8^{ème} arrondissement a été cédé pour un prix de 1.904 K€ net vendeur. Cette cession a généré une plus value de 32 K€.

Le 28 octobre 2008, la société SIIC de Paris 8^{ème} a cédé un immeuble de 5.390 m² situé au 60/62, rue d'Hauteville dans le 10^{ème} arrondissement pour un montant net vendeur de 27.194 K€. La plus value de cession réalisée s'est établie à 13.246 K€.

En outre, SIIC de Paris a cédé, sur le second semestre 2008, pour un montant net vendeur de 3.321 K€, neuf appartements, un local à usage de bureau, huit caves et sept parkings, tous situés au 118/130, avenue Jean Jaurès dans le 19^{ème} arrondissement. Cette cession a généré une plus value globale de 1.945 K€.

OPERATION DE DEVELOPPEMENT DE MONTROUGE

Concernant l'opération de développement situé rue François Ory à Montrouge, les processus d'appel d'offre et de consultation des entreprises se sont achevés en février 2008. Ainsi un contractant général a été retenu et les travaux de fondation ont pu débuter dès le mois d'avril. La durée prévisionnelle du chantier est de 20 mois. A l'échéance de cette période, la pré-commercialisation, aujourd'hui en cours, devra avoir abouti.

Au 31 décembre 2008, les travaux se poursuivent selon le planning initial, malgré des problèmes de mitoyenneté. Le gros œuvre du rez-de-chaussée est totalement achevé et l'édification du premier étage a été entamée. Par ailleurs, les études concernant le restaurant d'entreprise sont terminées et deux propositions sont en cours d'analyse.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris SA du 11 avril 2008, qui avait pour principal objet l'approbation des comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2007, a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008, qui l'a approuvée, la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2007 s'élevant à 25.712 K€, soit 13,17 € par action. Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2007 de 11.150 K€ décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin et versé le 28 juin 2007.

Le Conseil d'Administration de la Société SIIC de Paris 8^{ème} SA, qui s'est également réuni le 11 avril 2008, a proposé à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 qui l'a accepté, de limiter la distribution du dividende 2007 au seul versement de l'acompte de 5,00 € par action, décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin 2007 et versé le 28 juin 2007.

CESSION DE TITRES DE PARTICIPATION

Le 02 juillet 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, le Groupe PHRV, par l'entremise de sa filiale SEHPB, a procédé au rachat des 100.448 titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8^{ème} au prix de 98,13 € l'action. Sur ce nombre de 100.448 actions, 96.336 résultent de l'apport de branche d'activité de crédit-bail de juin 2005, 4.066 ont été reçues en 2006 au titre du dividende 2005, le solde de 46 titres a fait l'objet d'achats successifs entre 2002 et 2005. La transaction totale s'est élevée à 9.827 K€ nets de frais. Cette cession a généré une plus value avant impôt de 2.425 K€.

Le 02 septembre 2008, conformément aux accords en date du 11 mai 2006 liant REALIA et PHRV, cette dernière a procédé au rachat des 812.666 titres Foncière des 6ème et 7ème arrondissements détenus par SIIC de Paris au prix de 16,21 € l'action. Rappelons que ces titres avaient été reçus en échange de l'apport de l'immeuble du 83 boulevard du Montparnasse du 1er septembre 2006. La transaction totale s'est élevée à 13.167 K€ nets de frais. La cession a généré une moins value de - 6 K€ correspondant aux frais de transaction.

A. PERIMETRE ET METHODE DE CONSOLIDATION

A.1. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation comprend :

- SIIC de Paris SA ;
- SIIC de Paris 8ème SA détenue à hauteur de 82,00% par SIIC de Paris SA ;
- SCI Vendôme-Casanova détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA ;
- SCI du 36 rue de Naples détenue à hauteur de 99,99% par SIIC de Paris SA.

Les SCI Vendôme Casanova et 36 rue de Naples sont détenues à 0,01 % par SIIC de Paris 8ème SA.

Toutes ces sociétés arrêtent leurs comptes annuels au 31 décembre.

Les sièges sociaux des sociétés constituant le Groupe SIIC de Paris sont tous situés 24 Place Vendôme – 75001 Paris.

Le périmètre de consolidation comprend 4 sociétés au 31 décembre 2008 sans changement par rapport au 31 décembre 2007.

A.2. METHODE DE CONSOLIDATION

Les sociétés du périmètre sont toutes consolidées par la SA SIIC de Paris selon la méthode de l'intégration globale. Les états financiers des filiales sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère, sur la base de méthodes comptables homogènes. Les filiales sont consolidées à compter de la date d'acquisition, qui correspond à la date à laquelle le Groupe a obtenu le contrôle, et ce jusqu'à la date à laquelle l'exercice de ce contrôle cesse.

Lors de la consolidation des comptes, les créances, dettes, engagements et opérations réciproques entre les sociétés intégrées sont éliminés. De même, les produits et charges intra-groupes ont été neutralisés. Les dividendes des participations intra-groupes sont déduits du résultat consolidé et portés en réserves consolidées.

B. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

B.1. REFERENTIEL COMPTABLE DU GROUPE

En application du règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, les comptes consolidés de SIIC de Paris sont établis au 31 décembre 2008 en conformité avec le référentiel IFRS tel que publié par l'IASB et approuvé par l'Union Européenne au 31 décembre 2008.

B.2. EVOLUTION DES PRINCIPES COMPTABLES DEPUIS LE 1ER JANVIER 2008

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes établis au 31 décembre 2008 sont sans changement, sous réserve de l'effet des nouveaux textes ou amendements d'application obligatoire pour le Groupe à compter du 1er janvier 2008. Par rapport à ceux appliqués pour l'établissement des comptes au 31 décembre 2007, le seul changement notable concerne l'application de la norme IAS 23 révisée, laquelle prévoit l'incorporation des coûts d'emprunts directement attribuables à la construction des actifs qualifiés.

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes et interprétations d'application obligatoire aux comptes 2008 sont les suivants :

- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe ;
- Amendement IAS 39 – Reclassement des instruments financiers ;
- IFRIC 14 – Actifs de régimes à prestations définies et obligations de financement minimum.

SIIC de Paris a par ailleurs appliqué de façon anticipée la norme suivante :

- Amendement IAS 23 – Coûts d'emprunts.

Les nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires en 2008 et non adoptés par anticipation par SIIC de Paris sont les suivants :

- IFRS 8 – Segments opérationnels ;
- Amendement IFRS 2 – Conditions d'acquisition des droits et annulations ;
- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers ;
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation clients.

Enfin, les textes suivants ont été publiés mais n'ont pas encore fait l'objet d'une approbation par l'Union Européenne :

- IFRS 3 révisée – Regroupement d'entreprises ;
- IAS 27 révisée – Etats financiers consolidés et individuels ;
- IFRIC 16 – Couverture d'un investissement net à l'étranger ;
- Amendements IAS 32 et IAS 1 – Instruments remboursables et obligations en cas de liquidation ;
- Amendements IFRS 1 et IAS 27 – Coût d'une participation dans une filiale contrôlée conjointement ou une entité associée ;
- Amendement IAS 39 – Expositions éligibles à la comptabilité de couverture ;
- IFRIC 12 – Concessions de services ;
- IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier.

S'agissant des textes mentionnés ci-dessus, SIIC de Paris mène actuellement des analyses sur leurs conséquences pratiques et leurs effets d'application dans les comptes. Toutefois, concernant IFRS 8 – Segments opérationnels, SIIC de Paris peut d'ores et déjà confirmer, après étude, que son application est sans incidence dans ses états financiers consolidés.

B.3. ESTIMATIONS ET HYPOTHESES AFFECTANT LES ACTIFS ET LES PASSIFS

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses. Elles affectent, en premier lieu, les montants des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières. En second lieu, elles affectent les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Dans la pratique, la Direction mène une analyse permanente et systématique des valeurs affectant les immeubles de placement (Cf. paragraphe B.6.). Celle-ci s'effectue notamment à partir de l'estimation de valeur réalisée tous les six mois par un cabinet d'expertise indépendant, mais également au travers des consultations et des avis de valeurs obtenus auprès des partenaires récurrents de la Société intervenant dans les domaines de la commercialisation, du conseil en cession ou en acquisition.

S'il ressort de l'ensemble de ces analyses que la stratégie de valorisation d'un immeuble de placement doit être modifiée, la Direction opérationnelle en informe le Comité de Direction qui décide des mesures correctives à appliquer le cas échéant.

Les autres actifs financiers, tels que décrits aux paragraphes B.9.1. et « F - Autres engagements », font l'objet d'une revue mensuelle destinée à vérifier qu'aucune perte de valeur éventuelle n'est à constater.

Cette revue s'effectue à partir des données publiées par les sociétés concernées, celles-ci étant cotées, ainsi qu'au regard des accords spécifiques conclus avec elles.

Les instruments financiers sont également revus et analysés mensuellement en fonction des éléments de marché fournis par les différents partenaires financiers. En outre, ils font l'objet d'une valorisation mensuelle réalisée par un cabinet indépendant et de l'émission d'un rapport spécifique par un cabinet d'audit de tout premier plan. Autant d'éléments qui aident la Direction à orienter ses choix en la matière.

Les plans d'attribution gratuite d'actions (Cf. paragraphe B.15.) font également l'objet d'un suivi continu et une information régulière à la Direction qui vérifie à chaque arrêté la bonne exécution ainsi que la conformité des montants comptabilisés aux engagements pris.

B.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES - DIFFERENCE DE PREMIERE CONSOLIDATION

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, il a été choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1er janvier 2004, date de transition aux normes IFRS.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, l'écart de première consolidation résultant de la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part qu'ils représentent dans les capitaux propres acquis est traité soit en :

- Ecart d'évaluation : afférent à des actifs et des passifs identifiables classés aux postes de bilan concernés et amortis selon les mêmes règles que les éléments auxquels il se rattache ;
- Ecart d'acquisition : Lorsqu'il est positif, il est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus souvent s'il existe un indicateur de perte de valeur ; il n'est pas amorti. Lorsqu'il est négatif, il est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

A ce jour, les comptes consolidés ne comprennent aucun écart d'acquisition, SIIC de Paris n'ayant jamais eu à comptabiliser d'acquisition selon les préconisations de la norme IFRS 3.

B.5. VENTILATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS EN COURANT/NON-COURANT

Conformément à la norme IAS 1, SIIC de Paris présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- Les actifs et passifs dont la réalisation et le règlement s'effectueront dans un délai de 12 mois et qui entrent dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés entre courant et non courant ;
- Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants ;
- Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

B.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT

La norme IAS 40 définit un immeuble de placement comme étant un bien immobilier détenu pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. La totalité du patrimoine de SIIC de Paris entre dans la rubrique « Immeubles de placement ».

Ce dispositif conduit à faire le choix entre l'évaluation des immeubles de pleine propriété selon la méthode de la « juste valeur » (avec comptabilisation des variations de valeur en résultat) ou bien selon la méthode du coût historique amorti prévue par IAS 16.

En cas d'option pour la « juste valeur », la notion d'amortissement devient sans objet. En cas d'option pour le coût historique, l'approche par composants doit être mise en place pour amortir

les immeubles. Elle consiste à distinguer plusieurs éléments constitutifs de la valeur d'un même bien immobilier, amortis chacun sur leur durée d'utilité propre.

SIIC de Paris a décidé d'opter pour la méthode du coût historique et amortit donc ses immeubles en adoptant l'approche par composants.

Dans le cadre de la première application des normes IFRS, SIIC de Paris a choisi de retenir comme valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2004 de la quasi-totalité de ses immeubles de placement, la « juste valeur » desdits immeubles à cette même date. La méthodologie retenue pour évaluer la répartition de la valeur entre terrains et constructions, ainsi que les valeurs ayant servi de références à la comptabilisation des prix de revient des constructions ont fait l'objet d'une revue par un expert indépendant, en charge de l'évaluation biannuelle du patrimoine de la société.

Outre le terrain, pour chacun des types d'actifs, cinq composants ont été identifiés :

Composant	Durée d'amortissement
Gros œuvre	50 ans à 90 ans selon la nature de l'immeuble
Façades & couverture	35 ans
Installations techniques	25 ans
Ravalement	15 ans
Agencements	9 ans

Le gros œuvre est amorti sur 50 ans, à l'exception des immeubles de bureaux de très grande qualité, en pierre de taille, et situés notamment à proximité immédiate de monuments historiques parisiens, qui peuvent être amortis sur une durée susceptible d'aller jusqu'à 90 ans.

La durée d'amortissement de chaque composant est calculée à partir de la date d'entrée de l'immeuble dans le patrimoine, sauf en cas de remplacement du composant (à l'occasion d'une réhabilitation, par exemple) ; auquel cas, la date de dernier remplacement du composant s'applique. Il n'a été retenu de valeur résiduelle pour aucun des composants identifiés.

Les frais d'acquisition sont répartis entre terrains et constructions.

Lors de l'acquisition d'un actif isolé ou d'une entité possédant un immeuble unique, SIIC de Paris comptabilise cette acquisition selon IAS 40. Ainsi la valeur d'entrée de l'immeuble correspond au prix d'acquisition augmenté des éventuels frais et honoraires liés à cette acquisition.

B.7. IMMEUBLES EN COURS DE DEVELOPPEMENT

Les immobilisations en cours correspondent principalement à des programmes de développement. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût.

Sur ces programmes de développement, les coûts engagés capitalisés à compter du démarrage du programme concernent principalement :

- Les honoraires (honoraires juridiques, honoraires d'études, ...)
- Les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- Les coûts de construction ;
- Les frais financiers selon l'option rendue obligatoire par la révision de la norme IAS 23 et anticipée par le Groupe.

B.8. IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

Les immobilisations d'exploitation correspondent essentiellement aux matériels de bureau, équipements informatiques et logiciels informatiques. Conformément aux préconisations de la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité :

Composant	Durée d'amortissement
Matériels de bureaux	9 ans
Matériels informatiques	3 ans
Logiciels informatiques	3 ans

B.9. INSTRUMENTS FINANCIERS

B.9.1. Classification et évaluation des actifs et passifs financiers

Les normes IFRS imposent de définir les instruments financiers par catégorie et de les évaluer à chaque clôture en fonction de la catégorie retenue.

Ainsi, quatre catégories d'actifs financiers sont définies :

- Les valeurs mobilières de transaction, évaluées à la juste valeur par le compte de résultat ;
- Les valeurs mobilières disponibles à la vente, évaluées à la juste valeur par les capitaux propres ;
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti.

L'essentiel des titres non consolidés détenus par SIIC de Paris sont classés dans la catégorie des actifs financiers disponibles à la vente, à l'exception, le cas échéant, des valeurs mobilières de placement détenues à court terme qui sont classées en actifs de transaction.

Deux catégories de passifs financiers sont répertoriées :

- Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le compte de résultat
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Lors de leur première comptabilisation, les actifs et passifs financiers sont enregistrés au coût, lequel correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les coûts d'acquisitions liés.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les actions cotées, négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publié à la date de clôture.

Pour les actifs et passifs financiers tels que les dérivés de gré à gré, les swaps et les caps traités sur des marchés actifs, la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et effectuée par les établissements bancaires ayant servi d'intermédiaires.

B.9.2. Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

SIIC de Paris utilise des instruments dérivés dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou couverture d'investissement net), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat. Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Dans le cadre de la restructuration du financement, huit nouveaux swaps ont été contractés sur l'exercice 2007 afin de couvrir le risque de taux du Groupe SIIC de Paris. Lors de leur mise en place, il a été établi que ces derniers répondaient aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture. Au 31 décembre 2008, leur efficacité a été mesurée. A cette date, la juste valeur des swaps s'élève à (23.829) K€, la part inefficace de cette couverture, soit (99) K€, ayant été comptabilisée en résultat financier.

B.9.3. Traitement fiscal des variations de juste valeur des instruments dérivés

Les instruments financiers comptabilisés selon la méthode de la juste valeur ne donnent pas lieu à un calcul d'impôts différés car SIIC de Paris considère que ces instruments dérivés sont directement affectés à l'emprunt qui finance l'activité SIIC.

B.10. ACTIFS DESTINES A LA VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouverte principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

Cette classification intervient, si la vente de l'actif est : hautement probable, immédiate, en l'état actuel et sous réserve des conditions habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs.

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme élaboré pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

Seuls les actifs non valorisés selon le modèle de la juste valeur retenu pour les immeubles de placement sont concernés par l'application de cette norme pour la partie relative aux règles de valorisation. En revanche, tous les actifs y compris ces derniers sont classés au bilan en actifs destinés à la vente.

Les conséquences comptables du classement d'un actif en « actif non courant détenu en vue de la vente » sont les suivantes :

- Transfert des immobilisations concernées vers un poste spécifique ;
- Comptabilisation de l'actif à la plus faible valeur entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts nécessaires à la vente ;
- Arrêt des amortissements.

Tous les immeubles de placement préalablement classés en actifs destinés à la vente ont été reclassés dans le poste « immeubles de placement » car ils ne répondaient plus à la définition d'un actif détenu en vue de la vente telle que définie par la norme IFRS 5. Ce reclassement porte sur 4 immeubles pour un montant total de 22.689 K€. Du fait de la précédente classification en actifs destinés à la vente, les dotations aux amortissements n'étaient plus constatées ; aussi, ce reclassement a entraîné une comptabilisation des dotations aux amortissements à compter de la date initiale de passage en actifs destinés à la vente. Un montant complémentaire de 358 K€ a été comptabilisé au 31 décembre 2008.

B.11. OPERATIONS DE LOCATION

Les opérations de location sont qualifiées d'opérations de location simple si elles ont en substance pour effet de ne pas transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages liés à la propriété du bien loué. Dans le cas contraire, elles sont qualifiées d'opérations de location financement. Le Groupe n'étant plus engagé dans aucune activité de crédit-bail immobilier, aucune opération de location financement n'apparaît dans les comptes.

B.11.1. Traitement des paliers et des franchises de loyers

Conformément à la norme IAS 17, les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de manière linéaire sur toute la durée du bail. Les paliers et les franchises de loyers octroyés sont par conséquent comptabilisés au moyen d'un étalement linéaire, en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

B.11.2. Honoraires de commercialisation et autres avantages octroyés

Conformément à la norme IAS 17, les honoraires de première commercialisation payés à des tiers sont immobilisés et amortis sur toute la durée du bail. Il en est de même des honoraires de commercialisation payés et de tous autres avantages octroyés dans le cadre d'une relocation et venant améliorer la performance de l'actif (nouvelle location à des conditions financières plus élevées).

B.11.3. Indemnités d'éviction

L'indemnité d'éviction versée au locataire sortant en vue d'une relocation venant améliorer la performance de l'actif est capitalisée dans le coût de l'actif.

B.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES CREANCES

Les créances clients et les autres créances, portant essentiellement sur des loyers de location simple, sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Une provision sur créances douteuses est effectuée en cas d'impayé de plus de trois mois. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

B.13. CAPITAUX PROPRES

Les titres d'autocontrôle détenus par SIIC de Paris sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres comme le prévoient les normes IAS 32 et IAS 39. Le profit ou la perte de la cession ou de l'annulation éventuelles des actions d'autocontrôle du Groupe sont imputés directement en augmentation ou en diminution des capitaux propres, de sorte que les éventuelles plus ou moins values de cession n'affectent pas le résultat net de l'exercice.

Les frais d'émission des titres de capital et les frais de fusion sont déduits du produit de l'émission.

B.14. AVANTAGES AU PERSONNEL

La norme IAS 19 fixe les modalités de comptabilisation des avantages consentis au personnel. Elle s'applique à l'ensemble des rémunérations payées en contrepartie des services rendus, à l'exception des rémunérations en actions qui sont traitées par la norme IFRS 2.

Tous les avantages au personnel doivent être classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Les avantages à court terme ;
- Les avantages postérieurs à l'emploi ;
- Les autres avantages postérieurs à l'emploi ;
- Les autres avantages à long terme.

Le classement dans l'une de ces catégories détermine le mode d'évaluation et de comptabilisation.

Avantages à court terme :

L'entreprise comptabilise une charge lorsqu'elle a utilisé les services rendus par les membres du personnel en contrepartie des avantages qui leur ont été consentis.

Avantages postérieurs à l'emploi :

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies.

De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du Groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Le montant auquel conduit l'utilisation de cette méthode correspond à la notion de P.B.O. (Projected Benefit Obligation). La P.B.O. représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turnover et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en cinq termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) * (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) * (actualisation) * (coefficient de charges patronales) * (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite).

SIIC de Paris a procédé aux calculs d'indemnités de départ à la retraite tant dans l'hypothèse d'un départ volontaire que dans l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'initiative de l'employeur. Dans ce second cas, conformément à la législation en vigueur au 31 décembre 2008, une majoration pour contribution de l'employeur équivalente à 50 % de l'indemnité de mise à la retraite est appliquée.

Les critères qualitatifs et financiers retenus sont identiques dans les deux hypothèses :

Age de départ : 65 ans – Turnover faible – Revalorisation des salaires : Profil 2,5 % - Table de mortalité : INSEE 2008 – Taux d'actualisation : 6,28 % (taux de rendement moyen des obligations d'entreprises de première catégorie – Obligations Corporate AA) – Coefficient de charges patronales : 45 %.

Sur la base d'un départ volontaire en retraite, l'indemnité s'élève à 3.107,76 €, dans le cas d'un départ à l'initiative de l'employeur, l'indemnité s'élève à 9.667,89 €.

Le montant des avantages postérieurs à l'emploi n'étant pas significatif, ils n'ont pas été comptabilisés dans les comptes consolidés.

Autres avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme :

Il n'existe pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi ni d'autres avantages à long terme accordés par le Groupe SIIC de Paris.

B.15. PAIEMENTS EN ACTIONS

Les salariés du Groupe peuvent recevoir une rémunération prenant la forme de transactions dont le paiement est indexé sur des actions, au terme desquelles ils reçoivent des instruments de capitaux propres en contrepartie des services rendus.

Jusqu'alors SIIC de Paris avait mis en place différents plans d'attribution de stock options. Au cours de l'exercice 2006 ceux-ci ont été entièrement soldés, consécutivement au rachat par REALIA, et remplacés par différents plans d'attribution d'actions gratuites portant sur 14.866 actions, attribuées en 2005 et 2006.

La norme IFRS 2, qui impose de refléter dans le compte de résultat les effets de toute transaction impliquant un paiement en actions, s'applique obligatoirement aux instruments accordés après le 7 novembre 2002. Les modalités de comptabilisation sont les suivantes : la juste valeur des options ou des actions attribuées, correspondant à la juste valeur de services rendus par les employés en contrepartie des options reçues, est comptabilisée en charges de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres.

Dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions décidés au cours du premier semestre 2006, il a été procédé à l'acquisition définitive de 14.046 titres en juin et juillet 2008. Aucune attribution gratuite d'actions n'a été consentie au cours de l'exercice 2008. Par ailleurs, toutes les options attribuées au cours des exercices antérieurs ont été levées en 2006.

B.16. FISCALITE - IMPOTS DIFFERES

B.16.1. Régime fiscal pour les Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées

Suite à l'option pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées, le Groupe SIIC de Paris est soumis à une fiscalité spécifique qui prévoit une exonération totale d'impôt sur les sociétés sur l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages). Cette exonération est subordonnée à la distribution :

- Avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation, de 85 % des bénéfices en provenance des opérations de location d'immeubles,
- Avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation, de 50 % des plus values de cession d'immeubles et de participations ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant opté.

Le changement de régime fiscal sur l'activité de location simple, consécutif à l'option, a eu pour conséquence l'imposition au taux particulier de 16,5 % des plus values fiscales latentes sur immeubles du patrimoine de location simple (taxe de sortie). Pour le Groupe SIIC de Paris, cette taxe de sortie s'est élevée à 24,6 M€, et son règlement est étalé sur quatre exercices. Le dernier paiement de la taxe de sortie est intervenu sur l'exercice 2007.

Pour le calcul de l'impôt, deux secteurs d'activité sont à distinguer, l'un imposable à l'impôt sur les sociétés, et l'autre exonéré.

Le secteur exonéré comprend les charges et revenus inhérents à l'exploitation des opérations de location simple, le secteur taxable comprend les intérêts et produits assimilés, les revenus des titres à revenu variable et les opérations des portefeuilles de placements.

Les frais financiers et les charges d'exploitation afférents à chaque secteur sont affectés selon l'instruction administrative du 25 septembre 2003.

B.16.2. Régime de droit commun et impôts différés

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés sur le secteur taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est réappréciée à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

B.16.3. Evolution du régime SIIC

La loi de Finance rectificative pour 2006 prévoit que les SIIC sont, sous réserve de certaines exceptions, redevables d'un prélèvement égal à 20 % du montant des sommes issues des produits SIIC exonérés et distribuées à tout actionnaire autre qu'une personne physique qui détiendrait directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC et ne serait pas soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent au titre de ces distributions. Toutefois, l'assiette du prélèvement est diminuée des sommes distribuées provenant des produits reçus ayant déjà supporté ce prélèvement. En outre, le prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Le redevable légal du prélèvement de 20 % est la SIIC et non pas l'actionnaire ou les actionnaires concernés. Ce prélèvement s'applique aux distributions mises en paiement à compter du 1^{er} juillet 2007.

REALIA PATRIMONIO SLU qui détient plus de 10 % du capital de SIIC de Paris, s'est engagée par voie statutaire à reverser à sa maison-mère REALIA BUSINESS SA, l'intégralité des dividendes lui provenant de SIIC de Paris. Au niveau de REALIA BUSINESS SA, ces derniers sont considérés comme étant un profit taxable. En conséquence, et conformément aux accords bilatéraux franco-espagnols en matière de fiscalité et de double imposition, SIIC de Paris remplit les conditions légales lui permettant de procéder à une distribution de dividende au profit de REALIA PATRIMONIO SLU en franchise du prélèvement de 20 % susvisé. C'est pourquoi il n'apparaît

dans les comptes au 31 décembre 2008 aucune provision correspondant à ce prélèvement de 20 % suite à la distribution du dividende de 25.712 K€ intervenue le 06 juin 2008.

En revanche, du fait que SIIC de Paris n'est pas soumis à l'impôt sur les sociétés, sa filiale SIIC de Paris 8^{ème} n'est pas autorisée à lui verser un dividende en franchise du prélèvement de 20 %. En conséquence, SIIC de Paris 8^{ème} a provisionné au 31 décembre 2008 le paiement de ce prélèvement. Cette provision s'élève à 1.611 K€ et a été comptabilisée au poste « Dotation nette aux provisions pour risques et charges » du compte de résultat.

B.17. PROVISIONS ET PASSIFS EVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers.

Si aucune estimation fiable du montant de l'obligation ne peut être effectuée, aucune provision n'est comptabilisée et une information est donnée en annexe.

Les provisions pour gros entretien ne sont pas autorisées selon le référentiel IFRS. Les provisions existantes ont été neutralisées dans les comptes consolidés.

B.18. REVENUS LOCATIFS NETS

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront au Groupe et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

Les revenus locatifs nets comprennent :

- Les revenus locatifs, c'est-à-dire les loyers bruts desquels est déduit l'impact de l'étalement sur toute la durée du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, ainsi que l'impact des charges du foncier telles que les redevances de baux emphytéotiques.
- Les charges locatives non récupérées concernent la partie des charges non récupérables auprès du locataire, à la charge du bailleur par nature, ainsi que les charges supportées par le propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives. Elles regroupent également les charges refacturées et récupérées des locataires ainsi que les charges refacturables qui sont non encore récupérées du locataire.
- Les autres produits nets regroupent :
 - les charges sur créances douteuses : une créance est considérée comme douteuse en cas d'impayé de plus de trois mois. Les loyers classés en douteux sont provisionnés à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction éventuelle des dépôts de garantie et des sûretés réelles obtenues,
 - les autres produits et charges afférents aux immeubles de placement qui regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers

résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation.

- Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires des administrateurs de bien ainsi que les honoraires de commercialisation à l'exception de ceux qui sont incorporés dans le coût des actifs.

B.19. COÛTS DE STRUCTURE NETS ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Les coûts de structure nets incluent les charges de personnel, les charges de structure (honoraires divers, autres frais administratifs, ...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Les autres produits et charges sur immeubles de placement comprennent essentiellement :

- Les dotations aux amortissements calculées selon la méthode des composants telle qu'autorisée par IAS 40 et prévue par IAS 16.
- La dotation nette aux provisions pour risques et charges ainsi que la dotation nette aux provisions sur actifs.

B.20. DEPRECIATION D'ACTIFS

La norme IAS 36 impose de vérifier s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur. Pour ce test, les actifs sont regroupés en UGT (Unités Génératrices de Trésorerie). Les UGT sont des ensembles homogènes d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres groupes d'actifs. S'agissant du groupe SIIC de Paris, chaque immeuble est considéré comme une UGT.

Conformément à IAS 36, une dépréciation est comptabilisée dès lors que la valeur comptable d'un actif est supérieure à sa valeur recouvrable, laquelle correspond à la plus élevée entre la juste valeur de l'actif et sa valeur d'utilité.

Lors de chaque arrêté comptable, chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché, laquelle correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les spécificités éventuelles d'un acquéreur potentiel et ce, qu'il s'agisse de considérations liées au financement à la date de l'évaluation, à la fiscalité ou à la stratégie d'utilisation des biens. La valeur d'expertise d'un actif correspond à la somme actualisée des flux financiers futurs attendus, ceux-ci tenant compte d'une valeur de sortie de l'immeuble au terme de sa durée de détention. Le prix de revente est déterminé sur la base du cash-flow net de la dernière année de détention capitalisé selon un taux de rendement. Le taux de rendement appliqué est un taux de rendement de marché (estimé par les principaux experts de la Place) ajusté d'une prime de risque. Le taux d'actualisation est, quant-à lui, déterminé sur la base d'un taux d'intérêt sans risque (OAT). Au 31 décembre 2008, le patrimoine du groupe a été expertisé par CB Richard Ellis.

Sur la base de ces expertises, SIIC de Paris procède ensuite à l'estimation de la valeur d'utilité de chacun de ses actifs. A ce titre, il est tenu compte avec précision de la stratégie de détention du groupe actif par actif, et des horizons de détention. Par ailleurs, une analyse approfondie des risques est menée, celle-ci étant susceptible d'influer sur la prime de risque venant ajuster le taux de rendement utilisé pour la valorisation des actifs en date de clôture.

Au 31 décembre 2008, et au terme de ce processus, le groupe a relevé trois immeubles destinés à être conservés pour lesquels la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable. Sur ces trois immeubles, une dépréciation a été constatée dans les comptes de l'exercice pour

25.328 K€. Cette dépréciation a été affectée pour 13.241 K€ au composant « Terrain » et 12.087 K€ au composant « Gros Œuvre ».

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de cette dernière, sous la rubrique « Dépréciation sur Actifs », conformément à la norme IAS 36 – Dépréciation d'actifs (hors actifs financiers).

B.21. COUT D'EMPRUNT OU DES DETTES PORTANT INTERETS

La norme IAS 23 permet d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Cette norme, applicable obligatoirement au 1^{er} janvier 2009 a été appliquée de façon anticipée par SIIC de Paris au 1^{er} janvier 2008.

Les frais financiers affectables aux programmes ont ainsi été incorporés aux immobilisations en cours durant la durée de construction de l'actif, étant précisé que pour les 3 actifs qualifiés concernés les opérations nécessaires à la production ont débuté à compter du 1^{er} janvier 2008.

Au 31 décembre 2008, le montant des coûts d'emprunt affectés aux actifs qualifiés s'élève à 1.378 K€. Ces charges ont été activées avec un taux de capitalisation de 5,80 %.

La norme IAS 23 prévoit en outre une comptabilisation des frais d'émission d'emprunts en déduction du montant de l'endettement et un nouveau calcul au TEG du montant des intérêts d'emprunts sur cette base ajustée. Concernant l'emprunt de 545 M€ contracté en avril 2007, ce calcul a été effectué et le différentiel entre les coûts d'emprunts réels et ceux recalculés au TEG n'étant pas significatif au regard du coût global de l'emprunt, il a été décidé de maintenir le coût réel. En outre, les frais d'émission d'emprunts et autres coûts de transaction de 6,3 M€ ont été portés au passif en déduction du montant de 545 M€.

B.22. RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Le résultat de cession des immeubles de placement est le solde du prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de la valeur comptable consolidée des immeubles vendus à la date de cession.

B.23. ACTUALISATION DES CREANCES ET DES DETTES

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an, tel que prévu par les normes IAS 32 et IAS 39. Les dettes et créances long terme sont actualisées lorsque l'impact est significatif.

Les dépôts de garantie reçus des locataires ne sont pas actualisés étant donné le caractère non significatif de l'effet de l'actualisation.

B.24. INFORMATION SECTORIELLE

La norme IAS 14 impose la présentation d'une information sectorielle selon deux niveaux dits primaire et secondaire. Le niveau secondaire doit être présenté dès lors qu'il représente plus de 10% du résultat, du chiffre d'affaires ou du total du bilan. Les secteurs sont identifiés à partir d'une analyse des risques et de la rentabilité pour constituer des secteurs homogènes.

Le 1^{er} niveau nécessite la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés alors que le 2^{ème} niveau présente a minima les valeurs des actifs et les revenus.

Dans le cas précis du Groupe SIIC de Paris, depuis l'apport de la branche d'activité de crédit bail en 2006, la présentation d'une répartition par activité n'est plus pertinente. Aussi, seul le niveau de répartition géographique est dorénavant présenté en note 23.

C. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

C.1. GESTION DES RISQUES DE MARCHE IMMOBILIER

Le fait pour le Groupe SIIC de Paris de détenir des actifs immobiliers destinés à être loués l'expose non seulement au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers mais aussi au risque de fluctuation des loyers.

Ces risques sont toutefois atténués par le fait que :

- Les actifs du Groupe SIIC de Paris sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme ;
- Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion de nature à atténuer l'effet des éventuelles fluctuations du marché de la location de bureaux.

C.2. GESTION DU RISQUE DE CONTREPARTIE

De par son activité, le Groupe SIIC de Paris est, en matière de risque de contrepartie, exposé vis-à-vis de ses locataires.

Ce risque est toutefois atténué par le fait que :

- Il n'existe aucune concentration significative du portefeuille locatif sur un ou plusieurs locataires pré-dominants ;
- Lors de la mise en location d'un bien, ou de sa re-location, il est effectué une sélection stricte et rigoureuse de la qualité, de la solidité financière et des garanties présentées par les locataires.

Le mode de sélection des locataires et les procédures de recouvrement des loyers ont permis de maintenir un taux de pertes sur créances locataires très faible.

C.3. GESTION DU RISQUE DE TAUX

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe SIIC de Paris est exposé à un risque de taux d'intérêt et ce, dès lors que ceux-ci viendraient à s'accroître.

Ce risque est toutefois limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place lors de l'opération de refinancement de 2007. Celle-ci s'appuie sur 8 swaps de taux. Le risque de taux est analysé et quantifié en partie risque, de même que son analyse en termes de sensibilité.

C.4. GESTION DU RISQUE DE CHANGE

Le Groupe SIIC de Paris réalise l'intégralité de son activité au sein de la zone Euro. En conséquence, l'intégralité de son chiffre d'affaires, de ses charges, de ses investissements et de ses actifs et passifs sont libellés en Euros. Le groupe SIIC de Paris n'est donc pas exposé au risque de change.

C.5. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITE

Afin de se prémunir contre le risque de liquidité, le Groupe SIIC de Paris effectue une surveillance permanente de la durée de ses financements, du montant et de la durée de ses lignes de crédit disponibles et de la diversification et du correct recouvrement de ses ressources. A moyen et long terme, cette surveillance prend la forme de plans de financement annuels.

D. NOTES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

L'essentiel des précisions nécessaires à une bonne compréhension des comptes consolidés se trouvent dans les tableaux annexes numérotés de 1 à 23.

D.1. IMMOBILISATIONS

Les valeurs vénales indiquées en Note 4 résultent des expertises effectuées par CB Richard Ellis au 31 décembre 2008.

D.2. CAPITAUX PROPRES – ACTIONS PROPRES

Au 31 décembre 2008, 17.755 actions propres sont comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 125,59 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 4.226 K€ à la même date. Ces 17.755 actions sont affectées à l'animation du cours.

SIIC de Paris n'ayant plus de contrat de liquidité en cours, les seuls mouvements ayant affecté le nombre d'actions auto-détenues au cours de l'exercice sont constitués de l'attribution définitive des 14.046 actions gratuites décidée par les Conseils d'Administration du premier semestre 2006.

L'Assemblée Générale Mixte du 30 mai 2008, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, a autorisé le Conseil d'Administration, pour une durée de 18 mois, à opérer en Bourse sur les actions de la société, en vue de régulariser le marché de celles-ci, dans les conditions fixées par la loi. Le prix maximum de rachat par la Société de ses propres actions a été fixé par l'Assemblée Générale à 450 € et ce dans une enveloppe n'excédant pas 10 % du capital.

D.3. ENDETTEMENT

La dette de la société SIIC de Paris a été intégralement restructurée au cours de l'exercice 2007 suite à la mise en place d'un prêt de 545 M€. Les deux principaux covenants liés à cet emprunt sont le respect d'un ratio de couverture de service de la dette de minimum 1,10 et le respect d'un ratio loan-to-value inférieur à 55%. Ces 2 covenants sont respectés au 31 décembre 2008.

Les variations et mouvements de l'endettement global du Groupe sont repris en note 13, de même que l'échéancier des emprunts ainsi que la nature des garanties.

D.4. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES (IAS 24)

La rémunération versée par le Groupe SIIC de Paris à ses dirigeants est indiquée au paragraphe F. ci-dessous.

Par ailleurs, sont considérées comme parties liées au sens des préconisations de la norme IAS 24, les sociétés REALIA PATRIMONIO SLU ET REALIA BUSINESS SA. Cette dernière détient 100 % de REALIA PATRIMONIO SLU qui détient elle-même 82,06 % de SIIC de Paris au 31 décembre 2008.

Les opérations significatives avec ces parties liées résultent des conventions suivantes :

- Contrat de prêt de 118 M€ consenti par REALIA PATRIMONIO SLU à SIIC de Paris SA en financement de l'opération d'acquisition de l'immeuble « le Guynemer ».

Ce contrat a été approuvé par le Conseil d'Administration de SIIC de Paris le 11 avril 2008 et prévoit un taux de rémunération de Euribor 6 mois + 0,75 % l'an.

Au titre de l'exercice 2008 et en rémunération de ce prêt, SIIC de Paris a versé à REALIA PATRIMONIO SLU un montant de 4.961 K€ d'intérêts.

- Convention de compte courant d'associés passée entre REALIA PATRIMONIO SLU et SIIC de Paris SA.

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'Administration du 23 juillet 2007 et prévoit un taux de rémunération de EURIBOR 6 mois + 0,75% l'an.

Au titre de l'exercice 2008 et en rémunération des avances en compte courant consenties, SIIC de Paris a versé à REALIA PATRIMONIO SLU un montant de 2.139 K€ d'intérêts.

Le solde de ce compte courant est nul au 31 décembre 2008.

- Contrat de prestation de services passé entre REALIA BUSINESS SA et SIIC de Paris SA.

Cette convention, approuvée par le Conseil d'Administration de SIIC de Paris du 11 avril 2008, prévoit la définition et la rémunération des prestations assumées pour le compte de SIIC de Paris par les collaborateurs de REALIA BUSINESS en matière immobilière, stratégique, financière et juridique. Au titre de cette convention, SIIC de Paris a versé à REALIA BUSINESS 339 K€ en 2008.

E. FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun fait postérieur à la clôture susceptible d'être mentionné en annexe n'est intervenu.

F. EFFECTIFS – REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Au 31 décembre 2008, le Groupe SIIC de Paris compte 13 salariés.

Les dirigeants ont reçu de la Société 285 K€ de rémunération et le total des 5 plus importantes rémunérations s'élève à 719 K€.

Les jetons de présence dus au titre du second semestre 2007 et du premier semestre 2008 ont été versés sur la période pour un montant total de 139 K€.

G. AUTRES ENGAGEMENTS

Selon le protocole d'accord du 11 mai 2006, SIIC de Paris s'est engagée à céder au Groupe PHRV les actions COFITEM-COFIMUR, reçues en échange de l'apport de la branche d'activité de crédit-bail immobilier pour un prix correspondant au prix de souscription des dites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux Euribor 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Il résulte de cette situation que les titres Cofitem-Cofimur sont portés, à l'actif du bilan consolidé de SIIC de Paris, au compte « Actifs financiers disponibles à la vente ». Etant donné la date d'échéance d'exercice de l'engagement de cession, les titres sont comptabilisés en actif courant.

SIIC de Paris a valorisé ces titres à la valeur initiale prévue au protocole du 11 mai 2006 augmentée des intérêts indexés sur le taux Euribor 3 mois. Du fait qu'une distribution de dividendes provenant de la société Cofitem-Cofimur est intervenue sur la période, ce mouvement est venu en diminution de cette valorisation. La variation de valeur ainsi constatée est comptabilisée nette d'impôt au compte de résultat.

H. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Table 79. Honoraires des contrôleurs légaux

	<i>(En € H.T.)</i>							
	SEREG				PRICE WATERHOUSE COOPERS			
	Montant		%		Montant		%	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emeteur (SIIC de Paris)	63 789	54 500	97,7%	95,6%	63 415	54 500	97,7%	95,6%
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emeteur (SIIC de Paris)	1 500	2 500	2,3%	4,4%	1 514	2 500	2,3%	4,4%
Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous Total Audit	65 289	57 000	100,0%	100,0%	64 928	57 000	100,0%	100,0%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	65 289	57 000	100,0%	100,0%	64 928	57 000	100,0%	100,0%

NOTES EXPLICATIVES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDES

Table 80. Note 1 - Immeubles de placement

Variation de la valeur brute des immeubles de placement

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007	537 478	467 871	489	1 005 838
Travaux immobilisés		601	1 302	1 903
Activation d'honoraires de commercialisation et participations aux travaux		680		680
Cessions d'immeubles de placement	(14 749)	(26 250)	(7)	(41 006)
Transferts		3 937	(1 779)	2 158
Reclassement des immeubles destinés à la vente	9 152	14 931		24 083
Au 31 décembre 2008	531 881	461 770	5	993 656

Variation des amortissements des immeubles de placement

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007		37 775		37 775
Dotations aux amortissements		13 957		13 957
Dépréciation	13 241	12 087		25 328
Cessions d'immeubles de placement		(6 369)		(6 369)
Transferts		2 158		2 158
Reclassement des immeubles destinés à la vente		1 394		1 394
Au 31 décembre 2008	13 241	61 002	-	74 243

Variation de la valeur nette des immeubles de placement

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immobilisations en cours	Immeubles de placement
Au 31 décembre 2007	537 478	430 096	489	968 063
Variation	(18 838)	(29 328)	(484)	(48 650)
Au 31 décembre 2008	518 640	400 768	5	919 413

Remarque : Pour information, la valorisation établie sur la base des expertises indépendantes produites par CBRE conduit à considérer une valeur hors droits des valeurs d'inventaire. S'agissant de la détermination des dépréciations d'actifs, elles ont été établies sur la base des valeurs d'utilité ainsi que cela a été expliqué au paragraphe B-20 des annexes.

Table 81. Note 2 – Immeubles en développement

Variation de la valeur des immeubles en développement

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Immobilisations en cours	Immeubles en développement
Au 31 décembre 2007	6 827	18 990	25 817
Travaux immobilisés		9 635	9 635
Activation des frais financiers		1 378	1 378
Taxes au permis de construire	2 154		2 154
Au 31 décembre 2008	8 981	30 003	38 984

Table 82. Note 3 – Immeubles destinés à la vente

Variation de la valeur brute des immeubles destinés à la vente

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	9 152	14 931	24 083
Reclassement en immeubles de placement	(9 152)	(14 931)	(24 083)
Au 31 décembre 2008	-	-	-

Variation des amortissements des immeubles destinés à la vente

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	-	1 394	1 394
Reclassement en immeubles de placement		(1 394)	(1 394)
Au 31 décembre 2008	-	-	-

Variation de la valeur nette des immeubles destinés à la vente

(Montants en milliers d'euros)

	Terrains	Constructions	Immeubles destinés à la vente
Au 31 décembre 2007	9 152	13 537	22 689
Variation	(9 152)	(13 537)	(22 689)
Au 31 décembre 2008	-	-	-

Table 83. Note 4 – Valeur vénale des immeubles de placement

(Montants en milliers d'euros)

	Valeur vénale hors droits	Valeur nette comptable
Immeubles de placement	1 356 549	974 401
Immeubles en développement	39 523	25 818
Immeubles destinés à la vente	33 062	22 689
Au 31 décembre 2007	1 429 134	1 022 908
Immeubles de placement	1 149 154	919 413
Immeubles en développement	83 706	38 984
Au 31 décembre 2008	1 232 860	958 397

Table 84. Note 5 - Immobilisations d'exploitation

Variation de la valeur brute des immobilisations d'exploitation

(Montants en milliers d'euros)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	169		932	1 101
Acquisitions d'immobilisations d'exploitation	23	225	75	323
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(24)	(24)
Au 31 décembre 2008	192	225	983	1 400

Les immobilisations incorporelles en cours correspondent à des développements informatiques

Variation des amortissements des immobilisations d'exploitation

(Montants en milliers d'euros)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	151		258	409
Dotations aux amortissements	33		76	109
Cessions d'immobilisations d'exploitation			(4)	(4)
Dépréciation	(20)			(20)
Au 31 décembre 2008	164	-	330	494

Variation de la valeur nette des immobilisations d'exploitation

(Montants en milliers d'euros)

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles en cours	Immobilisations corporelles	Immobilisations d'exploitation
Au 31 décembre 2007	18	-	674	692
Variation	10	225	(21)	214
Au 31 décembre 2008	28	225	653	906

Table 85. Note 6 – Autres actifs non courants

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente à plus d'un an	-	764
<i>dont titres cotés</i>		762
<i>dont créances de produits financiers</i>		2

Table 86. Note 7 – Instruments financiers dérivés

(Montants en milliers d'euros)

	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2007	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	23 829	-	4 740
Total instruments financiers dérivés	-	23 829	-	4 740

Table 87. Note 8 – Echéances des instruments financiers dérivés (encours notionnel)

(Montants en milliers d'euros)

	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Encours notionnel 2008	Encours notionnel 2007
	Contrats d'échange de taux d'intérêt	-	8 400	32 400	286 200	327 000
Total instruments financiers dérivés	-	8 400	32 400	286 200	327 000	327 000

Table 88. Note 9 – Créances d'exploitation

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Créances clients	25 993	21 380
Créances douteuses nettes	33	20
Créances douteuses	226	167
Provisions	(193)	(147)
Variation des provisions		
Dotations	(585)	(429)
Reprises utilisées	36	260
Reprises non utilisées	503	300
Total Créances d'exploitation	26 026	21 400

Table 89. Note 10 – Autres créances d'exploitation

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Etat (hors créances d'impôt sur les sociétés)	374	514
Avances et acomptes	2 960	10
Fonds de roulement	116	115
Créances sur cession d'immeubles	35	-
Autres créances diverses	79	106
Charges constatées d'avance	181	45
Total Autres créances d'exploitation	3 745	790

Remarque : Les avances et acomptes sont principalement constitués d'une avance de trésorerie sur les travaux de l'immeuble en développement de Montrouge.

Table 90. Note 11 – Autres actifs courants

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente à moins d'un an	758	22 996
dont titres cotés	762	22 139
dont créances de produits financiers	(4)	857

Table 91. Note 12 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Comptes mandataires	-	114
Valeurs mobilières détenues jusqu'à l'échéance	5 043	-
Disponibilités	27 362	13 749
Total Trésorerie active	32 405	13 863
Découverts bancaires	-	9 857
Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette	32 405	4 006

Table 92. Note 13 – Emprunts et dettes financières – Note 13.1 Evolution des emprunts et dettes financières

(Montants en milliers d'euros)

	Emprunts - Part non courante	Emprunts - Part courante	Dettes financières à vue < 1 an	Intérêts courus	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2006	35 041	536 258	777	776	572 852
Augmentation	555 000	1 000	4 123		560 123
Incorporation des frais d'émission d'emprunt	(6 255)				(6 255)
Diminution	(3 309)	(521 518)	(7 088)	(580)	(532 495)
Reclassement	(1 314)	(10 731)	12 045		-
Au 31 décembre 2007	579 163	5 009	9 857	196	594 225
Augmentation		20 000			20 000
Diminution		(35 007)	(9 857)	(169)	(45 033)
Reclassement	(27 007)	27 007			-
Au 31 décembre 2008	552 156	17 009	-	27	569 192

Table 93. Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.2 - Durée restant à courir des emprunts

(Montants en milliers d'euros)

	Total Emprunts	A moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
A vue	-	-			
A terme	569 192	519	16 517	69 617	482 539
Total	569 192	519	16 517	69 617	482 539

Table 94. Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.3 Ventilation des emprunts par garanties

(Montants en milliers d'euros)

	Total Emprunts	Hypothèques	Promesses d'hypothèques
Emprunts et dettes financières	574 478	21 966	552 512

Table 95. Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.4 - Ventilation des emprunts par types de taux

(Montants en milliers d'euros)

	Taux variable	Taux fixe
Emprunts et dettes financières	569 165	-

Table 96. Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.5 - Exposition au risque de taux

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008
Couverture de la dette brute :	
Dette Brute à taux variable	
Dette à taux fixe transformée en taux variable	
Dette totale brute à taux variable	-
Swaps de taux	
Dette brute à taux variable non swappée	
Dette à taux variable non couverte	-

Remarque : Sur la base du portefeuille de couverture existant, et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 2.111 K€ sur le résultat de l'exercice 2009. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait, quant à elle un impact positif sur le résultat de 2.106 K€. L'impact sur les capitaux propres hors résultat serait non significatif.

Table 97. Note 14 – Impôts – Note 14.1 - Détail de l'impôt différé selon sa nature (avant compensation des positions actives et passives)

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Impôts différés actifs	19	1
Différences temporaires	17	1
Déficit secteur taxable	-	
Actifs financiers disponibles à la vente	2	-
Impôts différés passifs	3 591	7 255
Différences temporaires		3
Actifs financiers disponibles à la vente		1 036
Plus value en sursis d'imposition sur titres	3 591	6 216

Table 98. Note 14 – Impôts – Note 14.2 - Détail des impôts différés par maturité

(Montants en milliers d'euros)

	Valeur nette	A moins d'un an	Entre 1 et 2 ans
Impôts différés actifs	(19)	(19)	
Impôts différés passifs	3 591	3 591	
Total Impôts différés	3 572	3 572	-

Table 99. Note 14 – Impôts – Note 14.3 - Analyse du résultat fiscal

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat fiscal taxable de droit commun	7 515	(523)
Résultat fiscal exonéré	24 244	31 990
Total résultat fiscal	31 759	31 467

Table 100. Note 14 – Impôts – Note 14.4 - Analyse de la charge d'impôt

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Impôts sur les sociétés	(2 382)	10
Impôts différés	2 864	(40)
Total résultat fiscal	482	(30)

Table 101. Note 14 – Impôts - Note 14.5 – Preuve d'impôt consolidée

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008
Charge d'impôt de la période	482
Résultat avant impôt	(383)
Taux de l'impôt français	33,33%
Impôt théorique au taux ci-dessus	128
Différence à expliquer	354
Différences permanentes	223
Résultat des sociétés sous régime SIIC	(560)
Autres	783
Utilisation des déficits reportables	176
Différence de taux	(49)
Divers	4

Table 102. Note 15 – Dépôts de garantie par échéance

(Montants en milliers d'euros)

	Valeur nette	A moins de 6 mois	De 6 mois à 1 an	2 ans	3 ans	4 ans
Dépôts de garantie - part non courante	5 648			137	164	393
Dépôts de garantie - part courante	1 283	1 245	38			
Total Dépôts de garantie	6 931	1 245	38	137	164	393
	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans
Dépôts de garantie - part non courante	1 332	1 691	681	919	283	48
Dépôts de garantie - part courante						
Total Dépôts de garantie	1 332	1 691	681	919	283	48

Table 103. Note 16 – Provisions à court terme

(Montants en milliers d'euros)

	Provisions pour restructuration	Provisions pour éviction	Provision pour prélèvement de 20% sur les versements de dividendes	Autres provisions à court terme	Total
Au 31 décembre 2007	12	150		4	166
Dotations			1 679		1 679
Reprises utilisées		(100)		(4)	(104)
Reprises non utilisées		(50)			(50)
Au 31 décembre 2008	12	-	1 679	-	1 691

Remarque : Les dotations et reprises de provisions sont rattachées aux rubriques du compte de résultat auxquelles elles se rapportent (location, charges et produits administratifs...).

Table 104. Note 17 – Dettes fournisseurs et autres dettes

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Dettes fournisseurs	824	2 345
Dettes fournisseurs d'immobilisations	314	1 308
Dettes fiscales et sociales (<i>bors dette d'impôt exigible</i>)	3 367	3 472
Comptes de régularisation (<i>dont loyers facturés d'avance</i>)	16 934	15 326
Autres dettes	73	370
Total Dettes fournisseurs et autres dettes	21 512	22 821

Table 105. Note 18 – Engagements hors bilan

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Engagements reçus	32 000	-
Lignes de crédit non utilisées	32 000	-
Engagements donnés	566 966	568 581
Engagements de garantie en faveur d'établissements de crédit	566 966	568 581
Engagements sur contrats d'instruments financiers à terme	327 000	327 000
Contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps)	327 000	327 000

Table 106. Note 19 – Revenus locatifs nets

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	64 010	55 495
Charges locatives non récupérées	(2 600)	(3 269)
Charges refacturées	7 753	8 822
Charges refacturables	(7 749)	(9 173)
Charges non récupérables	(2 604)	(2 918)
Autres produits nets	62	214
Charge nette sur créances douteuses	(83)	(130)
Autres produits	263	428
Autres charges	(118)	(84)
Frais de gestion	(50)	(72)
Total Revenus locatifs nets	61 422	52 368

Table 107. Note 20 – Coûts de structure nets

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Charges de personnel	(2 433)	(1 616)
Autres charges de structure	(2 628)	(5 162)
Frais administratifs	(2 395)	(2 991)
Impôts, taxes et versements assimilés	(233)	(2 171)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(90)	(91)
Total Coûts de structure nets	(5 151)	(6 869)

Table 108. Note 21 – Coût de l'endettement net

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Produits financiers	594	3 047
Intérêts et produits assimilés (dont produits de trésorerie)	258	131
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	336	647
Intérêts et produits sur instruments financiers	-	2 269
Charges financières	(40 090)	(31 233)
Intérêts et charges assimilées	(39 599)	(30 232)
Intérêts sur actifs financiers disponibles à la vente	(308)	-
Intérêts et charges sur instruments financiers	-	(683)
Part inefficace des swaps de couverture	(99)	-
Impôts, commissions, courtages sur cessions de titres	(84)	(318)
Coût de l'endettement net	(39 496)	(28 186)

Table 109. Note 22 – Variation de valeur des instruments financiers

(Montants en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007
Variation comptabilisée par le compte de résultat		
Valeurs mobilières disponibles à la vente		
Valorisation	28	
Cession effective	2 419	
Valeurs mobilières détenues à des fins de transaction	530	
Valeurs mobilières à échéance	43	
Instruments de taux d'intérêt		
Part inefficace des swaps de couverture	(99)	
Recyclage par résultat des réserves de couverture	100	
Variation comptabilisée par les capitaux propres		
Valeurs mobilières disponibles à la vente (cession effective)	(1 637)	
Instruments de taux d'intérêt		
Part efficace des swaps de couverture	(18 990)	(4 740)
Recyclage par résultat des réserves de couverture	(100)	

Remarque : Il n'y a pas eu de restructurations d'instruments financiers au cours de l'exercice, et le Groupe SIIC de Paris ne détient pas d'instrument financier échangé sur un marché actif et valorisé en mark-to-model.

Table 110. Note 23 – Information sectorielle

(Montants en milliers d'euros)

	TOTAL	Paris - QCA	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
REVENUS LOCATIFS NETS	61 422	42 223	12 708	6 446	45
Revenus locatifs	64 010	43 867	13 379	6 719	45
Charges locatives non récupérées	(2 600)	(1 592)	(719)	(289)	-
<i>Charges refacturées</i>	7 753	3 989	2 674	1 088	2
<i>Charges refacturables</i>	(7 749)	(4 003)	(2 674)	(1 070)	(2)
<i>Charges non récupérables</i>	(2 604)	(1 578)	(719)	(307)	-
Autres produits nets	62	(28)	74	16	-
<i>Charges nettes sur créances douteuses</i>	(83)	(93)	10	-	-
<i>Autres produits</i>	263	182	64	17	-
<i>Autres charges</i>	(118)	(117)	-	(1)	-
Frais de gestion	(50)	(24)	(26)	-	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION	(39 285)	(19 606)	(3 475)	(16 204)	-
Dotations aux amortissements des immeubles de placement	(13 957)	(8 155)	(3 475)	(2 327)	-
Dotation nette aux provisions sur actifs	(25 328)	(11 451)	-	(13 877)	-
Résultat d'exploitation avant frais financiers et charges générales d'exploitation	22 137	22 617	9 233	(9 758)	45
Répartition des principaux actifs par zones géographiques	TOTAL	Paris - QCA	Paris - Hors QCA	Ile-de-France	Province
Immeubles de placement (VNC)	919 413	605 491	192 792	121 061	69
Immeubles en développement	38 984	17 284	-	21 700	-

Remarque : Un niveau 2 d'analyse sectorielle n'est pas pertinent, le patrimoine étant constitué à 97 % de bureaux.

20.4. VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES ANNUELLES

20.4.1. COMPTES SOCIAUX

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SIIC DE PARIS SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Comme indiqué dans les notes B.2 et D.1, la direction détermine la valeur d'utilité des immeubles de placement notamment sur la base d'une évaluation du patrimoine immobilier, réalisée, à chaque arrêté comptable, par un expert indépendant. Dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues par la direction pour déterminer cette valeur d'utilité ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes B.2 et D.1 donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1^{er} avril 2009,

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit

Patrick Frotié

SEREG

Jean Marie Touzet

20.4.2. COMPTES CONSOLIDES

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société SIIC DE PARIS SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au paragraphe B21 de l'annexe concernant l'application anticipée au 1^{er} janvier 2008 de la norme IAS 23.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note B.20 de l'annexe aux états financiers, la direction détermine la valeur d'utilité des immeubles de placement notamment sur la base d'une évaluation du patrimoine immobilier, réalisée, à chaque arrêté comptable, par un expert indépendant. Dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques et financières, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses retenues par la direction pour déterminer cette valeur d'utilité ainsi que les évaluations qui en résultent. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes B.20 et 4 donnent une information appropriée.
- Comme indiqué dans les notes B.3 et B.9 de l'annexe aux états financiers, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés à la juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société a recours à des experts indépendants qui utilisent des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons

apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations. Comme indiqué dans la note B.3 de l'annexe, les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations. Il est donc possible que les valeurs de réalisation diffèrent de l'évaluation effectuée en date d'arrêt. Nous nous sommes par ailleurs assurés que les notes B.3, B.9, 7 et 8 donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 1er avril 2009,

Les commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit

Patrick Frotié

SEREG

Jean Marie Touzet

20.5. DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

Les dernières informations financières datent du 31 décembre 2008 et sont exposées dans le présent document de référence.

20.6. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES

Néant.

20.7. POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Les particularités du régime fiscal de la Société déterminant les obligations de distribution spécifique sont liées au régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), pour lequel la Société a opté en mars 2004, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004. Ce régime fiscal subordonne l'exonération d'impôt sur les sociétés pour les résultats de l'activité de location d'immeubles (opérations de location simple, y compris les arbitrages) à la distribution de 85 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation et de 50 % des plus-values provenant de la cession d'immeubles, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

Cette obligation de distribution s'effectue dans la limite du résultat comptable de l'exercice au titre duquel la distribution est effectuée.

Le Conseil d'administration de SIIC de Paris SA du 11 avril 2008, qui avait pour principal objet l'approbation des comptes annuels sociaux et consolidés au 31 décembre 2007, a décidé de soumettre à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008, qui l'a approuvée, la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2007 s'élevant à 25.712 K€, soit 13,17 € par action. Ce montant inclut l'acompte sur dividende 2007 de 11.150 K€ décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin et versé le 28 juin 2007.

Le Conseil d'Administration de la Société SIIC de Paris 8^{ème} SA, qui s'est également réuni le 11 avril 2008, a proposé à l'Assemblée Générale du 30 mai 2008 qui l'a accepté, de limiter la distribution du dividende 2007 au seul versement de l'acompte de 5,00 € par action, décidé par le Conseil d'Administration du 25 juin 2007 et versé le 28 juin 2007.

Au titre de l'exercice 2008 et compte tenu des divers éléments intervenant dans l'affectation du résultat, il sera proposé à l'Assemblée Générale Annuelle de fixer le dividende net de l'exercice à 1,75 € par action, contre 13,17 € par action au titre de l'exercice 2007 et 14,30 € au titre de l'exercice 2006.

Sous réserve de l'approbation de la dite assemblée, le montant à répartir de 23.203 K€ - soit le montant de (18.662) K€ de résultat social auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice 2007 pour 41.865 K€ - pourrait être affecté comme suit :

Dividende	3.417 K€
Résultat de l'exercice	(18.662) K€

Le montant des fonds propres sociaux ressortirait alors 211.480 K€ se répartissant de la façon suivante :

Capital	31.239 K€
Primes d'émission	42.779 K€
Réserves	117.676 K€
Report à nouveau	19.786 K€

Ce dividende bénéficiera en totalité du taux de réfaction de 40 % pour le calcul de l'impôt sur le revenu.

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi 65-566 du 12 juillet 1965, nous précisons ci-après les distributions effectuées au titre des cinq derniers exercices sociaux :

Table 111. Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices

Nature des indications	<i>En Euros</i>				
	2003	2004	2005	2006	2007
Capital rémunéré	31 238 608	31 238 608	31 238 608	31 238 608	31 238 608
Dividende net par action	6,80	8,50	9,20	14,30	13,17
Avoir fiscal	1,70	-	-	-	-
Total par action	8,50	8,50	9,20	14,30	13,17

20.8. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la connaissance de la Société, il n'existe pas, à la date du dépôt du présent document de référence, de litige, de procédures gouvernementales, judiciaires, ou d'arbitrage susceptible d'avoir une incidence significative sur sa situation financière, son patrimoine, son activité et ses résultats à l'exception du litige locataire décrit au paragraphe 4.3.2. (*Faits exceptionnels et litiges*).

20.9. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE

Il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice pour lesquels les états financiers vérifiés ont été publiés.

CHAPITRE 21. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

21.1. CAPITAL SOCIAL

21.1.1. MONTANT DU CAPITAL SOUSCRIT

Le capital social est de 31.238.608 €, divisé en 1.952.413 actions de 16 € nominal chacune, entièrement libérées.

21.1.2. ACTIONS NON-REPRESENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

21.1.3. AUTODETENTION

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a acquis aucune action sur le marché. Au 31 décembre 2008, la Société détenait ainsi 17.555 de ses propres actions (0,91 % du capital). Ces titres ne sont plus affectés à ce jour. Ces 17.755 actions propres sont comptabilisées en déduction des capitaux propres au prix moyen d'acquisition de 125,59 € soit 2.230 K€ pour une valeur de marché de 4.226 K€ à la même date. SIIC de Paris ne disposant plus de contrat de liquidité, ce montant n'a pu varier sur l'exercice 2008 que du nombre d'attributions définitives d'actions gratuites pour 14.046 titres.

21.1.4. CAPITAL AUTORISE NON-EMIS

Conformément à l'article 7 des statuts « Modification du capital social », le capital social de la Société peut être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur.

A la clôture de l'exercice 2008, aucun droit n'a été accordé visant à augmenter le capital et aucune obligation ne contraint la Société à augmenter le capital.

Les autorisations dont disposait le Conseil d'Administration pour procéder à des augmentations de capital sur délégation de l'Assemblée Générale du 12 décembre 2006 sont caduques à la date du dépôt du présent document de référence. Les actionnaires sont invités à se reporter aux projets de résolutions devant être soumis à l'Assemblée Générale du 4 mai 2009, lesquelles prévoient le renouvellement des autorisations données au Conseil d'Administration.

21.1.5. CONDITIONS REGISSANT TOUT DROIT OU OBLIGATION VISANT A AUGMENTER LE CAPITAL

Les informations relatives aux actions gratuites et options de souscription et d'achat d'actions sont disponibles au paragraphe 17.3. (*Accord prévoyant une participation des salariés au capital de SIIC de Paris*) du présent document de référence. En résumé, à la clôture de l'exercice 2008 ni les administrateurs, ni les dirigeants, ni les salariés de la Société ne possèdent de droit visant à augmenter le capital. Il est notamment précisé qu'au 31 décembre 2008, l'ensemble des options ayant été attribuées au cours des exercices précédents ont été exercées et par conséquent plus aucune option d'achat d'actions de la Société n'était susceptible d'être exercée par les salariés ou les mandataires sociaux de la Société.

Des options d'achat d'actions ont été attribuées par le Conseil d'Administration de SIIC de Paris aux anciens mandataires sociaux et salariés de la Société préalablement à l'entrée au capital de la Société du Groupe REALIA mais :

- toutes les options attribuées sur le fondement du Plan n°1 ont été exercées par leurs bénéficiaires au cours des exercices précédents. Le solde des options relevant du Plan n°1 ne peut désormais plus être attribué, le délai de 38 mois courant à compter de l'Assemblée Générale du 30 janvier 2002 ayant autorisé cette attribution étant expiré.
- les options relevant du Plan n°2, attribuées par décision du Conseil d'Administration du 1^{er} février 2006, ont toutes fait l'objet de renonciation par leurs bénéficiaires.
- les options d'achat relevant du Plan n°3 n'ont pas été attribuées par le Conseil.

Aucune attribution d'option d'achat d'actions n'a été effectuée par la Société au cours de l'exercice 2008.

21.1.6. CAPITAL FAISANT L'OBJET D'UNE OPTION OU D'UN ACCORD CONDITIONNEL OU INCONDITIONNEL PREVOYANT DE LE PLACER SOUS OPTION

Conformément au protocole d'accord du 11 mai 2006 signé entre REALIA Business et le bloc d'actionnaires initiaux, REALIA Business et ses filiales ont consenti des options d'achat sous forme de promesses unilatérales sur les titres détenus par :

- les détenteurs d'actions attribuées gratuitement dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006,
- les détenteurs d'actions affectées au PEE dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006,
- les détenteurs d'actions acquises à raison de l'exercice d'options d'achat d'actions dont l'attribution a été décidée préalablement à l'offre publique de juillet 2006.

21.1.7. EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL AU COURS DE L'EXERCICE

Aucune modification n'est intervenue au niveau du capital social de la Société au cours des trois derniers exercices, 2006, 2007 et 2008.

21.2. ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

21.2.1. OBJET SOCIAL DE SIIC DE PARIS (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société a pour objet principal, en France et à l'étranger :

- le financement et la mise à disposition, par voie de crédit-bail, location avec ou sans promesse de vente ou tout autre moyen portant directement ou indirectement sur tous biens immobiliers ou biens d'équipement à usage professionnel, industriel ou commercial,
- l'acquisition, la prise à bail, la location, la construction, la promotion, l'aménagement, la vente totale ou partielle, l'entretien, l'exploitation ou la gérance de tous terrains, immeubles ou droits immobiliers,
- la constitution, l'administration et la gestion de sociétés immobilières de toutes formes, l'acquisition, l'échange, la souscription de tous titres composant le capital des dites sociétés,
- la vente de tous biens immobiliers ou participations dans des sociétés immobilières,

A titre accessoire, la Société a pour objet :

- le financement au moyen de prêts, avances, cautions, avals ou de quelque autre manière que ce soit, de toute entreprise ou organisme en vue notamment de leurs investissements immobiliers et d'équipement,
- l'étude, le conseil et toute prestation de services dans le domaine des biens immobiliers et mobiliers,

Généralement, la Société a pour objet toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles et commerciales se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes.

21.2.2. DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LES STATUTS

Les dispositions concernant les membres du Conseil d'Administration, ci-après retranscrites, sont extraites des statuts mis à jour le 19 décembre 2008.

ARTICLE 12 - COMPOSITION DU CONSEIL

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les actionnaires et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de fusion, le nombre maximum de douze pourra être dépassé, aux conditions et dans les limites fixées par la législation en vigueur.

Une personne morale peut être nommée administrateur, mais elle doit, dans les conditions prévues par la Loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au Conseil d'Administration. Ce représentant permanent est soumis aux mêmes conditions et obligations que l'administrateur.

Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier sans délai à la Société, par lettre recommandée, cette révocation, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

ARTICLE 13 - DUREE DES FONCTIONS, RENOUELEMENT, COOPTATION

La durée de fonction des administrateurs est de six années. Elle prend fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Sous réserve des dispositions légales contraires qui viendraient à s'imposer, la limite d'âge des administrateurs et mandataires sociaux est fixée à 72 ans. Toutefois, les mandats en cours pourront être poursuivis jusqu'à leur terme au-delà de cette limite.

En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces nominations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée

Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum légal, les administrateurs restants doivent convoquer, dans le plus bref délai, l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

ARTICLE 14 - ACTIONS DE GARANTIE

Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins 1 action pendant toute la durée de son mandat.

Ces actions sont affectées en totalité à la garantie de tous les actes de la gestion des administrateurs, même de ceux qui seraient exclusivement personnels à l'un des administrateurs.

Elles sont inaliénables et conservées dans les conditions légales jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes et donne quitus à l'administrateur sortant ou démissionnaire.

Si au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de trois mois.

ARTICLE 15 – PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président sous les conditions prévues par la loi ; Son mandat peut être renouvelé conformément aux prescriptions légales.

Le Président du Conseil d'Administration exerce les missions qui lui sont conférées par la loi. Il organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration, dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur.

Le Conseil d'Administration peut également élire un ou plusieurs Vice-présidents. La durée de leurs fonctions ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateurs.

Le Conseil d'Administration nomme également, en fixant la durée de ses fonctions, un secrétaire qui peut être choisi, soit parmi les Administrateurs, soit en dehors d'eux.

ARTICLE 16 - DELIBERATIONS

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président, ou à son défaut, de l'administrateur délégué dans les fonctions du président.

Le Directeur Général, ou, dans le cas où le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers de ses membres, peuvent demander, par lettre recommandée au Président de le convoquer.

Les convocations sont faites par tous moyens.

Tout Administrateur peut se faire représenter par l'un de ses collègues, dans les conditions et limites fixées par la Loi, à l'effet de voter en ses lieux et place à une séance déterminée du Conseil. Toutefois, pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des Administrateurs est requise.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du Conseil d'Administration.

ARTICLE 17 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées, aux conditions fixées par la législation en vigueur. Portant les indications prescrites par la Loi, ces procès-verbaux sont signés par le président de séance et par un administrateur au moins. En cas d'empêchement du président de séance, le procès-verbal est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par un Directeur Général, soit par l'Administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président, soit par un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Il est suffisamment justifié du nombre des Administrateurs en exercice, de leur présence et de leur représentation par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

ARTICLE 18 - POUVOIRS DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

En outre, le Conseil convoque les Assemblées Générales et fixe leur ordre du jour, établit l'inventaire et les comptes annuels, nomme le président ou les vice-présidents, l'administrateur délégué dans les fonctions de président, le ou les directeurs généraux et le secrétaire.

Il peut valablement transférer le siège social en tout autre lieu de PARIS ou des départements limitrophes, sauf ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Il autorise, dans les conditions prévues par la Législation en vigueur, les cautions, avals et garanties donnés par la Société.

Il donne également son autorisation préalable dans les cas et aux conditions fixés par la Loi pour toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droit de vote supérieure à 10 %, ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Le Conseil peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet pour avis à leur examen. Ces comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leur activité sous la responsabilité de celui-ci.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale peut allouer aux administrateurs en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle que cette assemblée détermine sans être liée par des dispositions statutaires ou des décisions antérieures. Le montant de celle-ci est porté aux charges d'exploitation. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPRISES DANS LE REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Voir Chapitre 16 (*Fonctionnement des organes d'administration et direction*) du présent document de référence.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES MEMBRES DE DIRECTION ET LES CENSEURS

ARTICLE 20 – DIRECTION GENERALE

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration, et dans la limite de l'objet social, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

Lorsqu'il est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat.

Le Conseil d'Administration peut aussi, sur proposition du Directeur Général, donner mandat à une ou plusieurs personnes d'assister celui-ci à titre de Directeur Général délégué. Le nombre maximal de directeurs généraux délégués est de cinq. Le Conseil d'Administration fixe l'étendue et la durée des pouvoirs des Directeurs généraux délégués en accord avec le Directeur Général. A l'égard des tiers, les Directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

ARTICLE 21 – MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

La Direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale de la société, lors de toute nomination ou renouvellement du mandat de Président ou de Directeur Général.

ARTICLE 22 - NOMINATION ET ROLE (DES CENSEURS)

L'Assemblée Générale Annuelle peut nommer auprès de la Société des censeurs choisis parmi les actionnaires, sans que leur nombre puisse être supérieur à douze. Elle détermine les jetons de présence auxquels ils ont droit.

Les censeurs, chargés de veiller à la stricte application des statuts, sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part aux délibérations avec voix consultatives, sans que toutefois leur absence puisse nuire à la validité de ces délibérations. Ils sont nommés pour six ans et sont rééligibles.

Le Conseil peut procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

21.2.3. DROITS, PRIVILEGES ET RESTRICTIONS ATTACHES A CHAQUE CATEGORIE D' ACTIONS

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives.

Les actions donnent lieu à inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 9 - TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions se transmettent par virement de compte à compte dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Les actions doivent, pour être négociées en Bourse, avoir été préalablement placées en compte d'administration chez un intermédiaire habilité.

Les actions de numéraire ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce ou l'inscription de la mention rectificative à la suite d'une augmentation de capital.

ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

En conséquence, les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique.

En cas de démembrement de la propriété d'une action nominative, l'inscription en compte mentionne le nom du ou des usufruitiers et du ou des nu-propriétaires.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS.

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et dans l'actif social, à une part proportionnelle au nombre des actions émises et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait au cours de la Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par les sociétés d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Les actionnaires ne sont responsables du passif social que jusqu'à concurrence du montant nominal des actions qu'ils possèdent.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Les héritiers, ayants-droit, créanciers ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens de la Société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10% du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 49 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

21.2.4. ACTIONS NECESSAIRES POUR MODIFIER LES DROITS DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 23 - NATURE DES ASSEMBLEES

Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires.

ARTICLE 41 - ASSEMBLEES SPECIALES

Si une décision de l'Assemblée Générale modifie les droits relatifs à une catégorie d'actions, cette décision n'est définitive qu'après avoir été ratifiée par une Assemblée spéciale des Actionnaires de cette catégorie.

Cette Assemblée spéciale est convoquée dans les formes et délais ci-dessus prévus.

Elle se compose de tous les Actionnaires de la catégorie intéressée, quel que soit le nombre de leurs actions, à la condition qu'elles aient été libérées des versements exigibles.

Elle délibère valablement dans les conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

21.2.5. CONDITIONS REGISSANT LES CONVOCATIONS DES ASSEMBLEES GENERALES ET DE LEUR ADMISSION

ARTICLE 24 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les titulaires d'actions, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans un délai de trente jours à compter de la mise en demeure effectuée par la Société, ne peuvent être admis aux Assemblées. Ces actions sont déduites pour le calcul du quorum.

ARTICLE 25 - FORME ET DELAIS DE LA CONVOCATION

« Les Assemblées Générales sont convoquées par le Conseil d'Administration. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

1. par les Commissaires aux Comptes ;
2. par un mandataire désigné, en justice, à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social, soit d'une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L 225-120 du Code de commerce ;
3. par les liquidateurs ;
4. par les actionnaires majoritaires en capital ou en droits de vote après une offre publique d'achat ou d'échange ou après une cession d'un bloc de contrôle.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux assemblées spéciales. Les actionnaires agissant en désignation d'un mandataire de justice doivent réunir au moins le dixième des actions de la catégorie intéressée.

Sauf dérogation prévue par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée. Ce délai est réduit à six jours pour les Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation et pour les Assemblées prorogées. La Société publie trente-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée un avis de réunion conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Les convocations sont faites dans les formes et conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les réunions ont lieu aux jours, heure et lieu indiqués dans l'avis de convocation.

Les avis de convocation doivent notamment indiquer avec clarté et précision l'ordre du jour de la réunion.

Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, détenant directement ou indirectement 10% ou plus du capital de la Société devra confirmer ou infirmer les informations déclarées en application du dernier alinéa de l'article 11 des statuts au plus tard cinq (5) jours de bourse

avant la date de toute Assemblée appelée à se prononcer sur une distribution, par voie de notification à la Société selon les termes et modalités décrits audit article.

ARTICLE 27 - ADMISSION AUX ASSEMBLEES

Le droit pour un actionnaire de participer aux Assemblées est subordonné, d'une part, pour les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription en compte de ses actions dans les conditions légales et réglementaires, au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris.

21.2.6. CONDITIONS POUVANT DIFFERER, RETARDER OU EMPECHER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Les statuts de la Société ne contiennent pas de dispositif permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.

21.2.7. FIXATION DU SEUIL AU DESSUS DUQUEL TOUTE PARTICIPATION DOIT ETRE DIVULGUEE

ARTICLE 11- DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS RELATIF AU PARAGRAPHE FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

« En cas de franchissement à la hausse du seuil de détention directe ou indirecte de 10% du capital de la Société, tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, devra déclarer le franchissement de ce seuil à la Société dans un délai de cinq (5) jours de bourse et devra indiquer dans ladite déclaration, et sous sa propre responsabilité, s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 49 des statuts). Dans l'hypothèse où un tel Actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la Société, étant entendu que toute justification ainsi produite ne pourra exonérer l'Actionnaire en cause de l'entière responsabilité de ses déclarations. Tout Actionnaire, autre qu'une personne physique, ayant notifié le franchissement à la hausse du seuil précité devra notifier à la Société à bref délai, et au plus tard, à la demande de la Société, cinq (5) jours de bourse avant la date d'une distribution, tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement. »

ARTICLE 49.2 - PRELEVEMENT

« Tout Actionnaire autre qu'une personne physique : (i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement, au moins 10% des droits à dividendes de la Société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10% ou plus de ses droits à dividendes rend la Société redevable du prélèvement de 20% visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel Actionnaire étant dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la Société, au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

En l'absence de déclaration de franchissement de seuil dans les conditions visées au dernier alinéa de l'article 11 ou en l'absence de notification de la confirmation ou de l'infirmité prévue à la dernière phrase de l'article 11 ou de l'article 25 dans les délais requis, tout Actionnaire de la Société détenant directement ou indirectement 10% ou plus des droits à dividendes de la

Société au jour de la mise en paiement d'une distribution sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la Société de la quote-part du Prélèvement dû par la Société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution. »

21.2.8. CONDITIONS REGISSANT LES MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 7 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

« Le capital social pourra être augmenté, réduit ou amorti conformément aux lois et règlements en vigueur. »

ARTICLE 23 - NATURE DES ASSEMBLEES GENERALES

« Les Assemblées d'actionnaires sont qualifiées d'ordinaires, d'extraordinaires, d'Assemblées à caractère constitutif ou d'Assemblées spéciales.

Les Assemblées Extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser toutes augmentations ou réductions du capital social et plus généralement à délibérer sur toutes modifications des statuts.

Les Assemblées à caractère constitutif sont celles appelées à vérifier des apports en nature ou des avantages particuliers.

Les Assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur une modification des droits des actions de cette catégorie.

Toutes les autres Assemblées sont des Assemblées Ordinaires.

ARTICLE 36 - QUORUM ET MAJORITE

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ou l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée Extraordinairement, doit être composée d'actionnaires présents ou représentés possédant le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée est convoquée à nouveau, dans les formes et délais prévus ci-dessus, et les délibérations sont valablement prises quel que soit le nombre des actions représentées, mais elles ne peuvent porter que sur les questions qui figuraient à l'ordre du jour de la première convocation.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ou convoquée Extraordinairement sont prises à la majorité des voix dont disposent les Actionnaires présents ou représentés.

ARTICLE 38 - QUORUM ET MAJORITE (RELATIF AUX ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES - ALINEA 2)

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut décider une augmentation de capital par majoration du montant nominal des actions qu'à l'unanimité des actionnaires réunissant la totalité des actions composant le capital, à moins que cette augmentation de capital ne soit réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission.

ARTICLE 39 - COMPETENCE – ATTRIBUTIONS (DES ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES)

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, qu'elles qu'elles soient, autorisées par la Loi.

Elle peut, notamment, et sans que l'énumération ci-après puisse être interprétée d'une façon limitative, décider :

- la modification ou l'extension de l'objet social,
- le changement de dénomination de la Société,
- le transfert du siège en dehors de Paris et des départements limitrophes,
- la réduction du capital social,
- la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la Société,
- sa fusion ou son absorption avec ou par toutes autres sociétés constituées ou à constituer,
- le regroupement des actions ou leur division en actions ayant une valeur nominale moindre.

Elle peut également décider :

- l'augmentation du capital, de quelque manière que ce soit,
- la création de certificats d'investissements,
- l'émission d'obligations avec bons de souscription d'actions.

Elle ne peut, en aucun cas, si ce n'est à l'unanimité des actionnaires, augmenter les engagements de ceux-ci, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

CHAPITRE 22. CONTRATS IMPORTANTS

Comme évoqué au paragraphe 6.1.2. (*Activité technique*) du présent document de référence, le développement sur le site de Montrouge, rue François Ory, est entré en phase active. Il prévoit la construction de 14.850 m² de surface dont 11.880 m² de surface SHON de bureaux et 2.970 m² de surface SHON d'activités. Dans le cadre de ce développement SIIC de Paris a contracté avec la société GTM Bâtiment qui s'est engagée à livrer l'immeuble au 31 octobre 2009. Suivant les pratiques du marché, et afin de garantir au mieux les délais de livraison de l'immeuble, une prime de 500 K€ est prévue en cas de respect de ce délai.

SIIC de Paris a choisi la société GTM Bâtiment en raison de son expertise métiers et de la qualité de signature de l'entreprise, preuves de sa pérennité. En effet, GTM Bâtiment fait partie du groupe VINCI Construction, premier groupe français de bâtiment et de travaux publics, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 6.190 M€ en 2007, avec 27.000 salariés et 370 implantations. GTM Bâtiment réalise 293 M€ de chiffre d'affaires en 2007 avec un effectif d'environ 830 personnes.

La Société n'a conclu aucun autre contrat important, autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires, au cours des deux années précédant la date du présent document de référence.

CHAPITRE 23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS

Néant.

CHAPITRE 24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du présent document, les documents listés ci-après peuvent être consultés sur support physique au siège social de SIIC de Paris :

- l'acte constitutif et les statuts de SIIC de Paris,
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de SIIC de Paris dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence,
- les informations financières historiques de SIIC de Paris et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédents la publication du document de référence.

La cotation du titre SIIC de Paris est publiée dans plusieurs quotidiens d'information générale, économique et financière, dans lesquels elle publie également, en tant que de besoin, ses communiqués.

La situation trimestrielle de la Société ainsi que le rapport d'activité et les comptes semestriels sont publiés au BALO conformément à la réglementation en vigueur. La Société a mis en place un site internet **www.siicdeparis.fr**, où peuvent être consultés les communiqués. L'information permanente concernant la Société est diffusée par le réseau HUGIN. Parallèlement à ces moyens d'information réguliers, la Société ne manquerait pas de renforcer sa politique de communication à l'occasion de toute opération significative ou de toute évolution de son environnement ou de sa politique.

Responsable de l'information financière : Lionel Rivière - Tél. : 01 56 64 12 00.

24.1. PUBLICATION DES 12 DERNIERS MOIS

Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois en application de l'article L. 451-1-1 du Code Monétaire et Financier et de l'article 221-1-1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

PUBLICATION A L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Ces informations sont disponibles sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers www.amf-france.org.

Table 112. Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers

Date	Certificat de dépôt AMF	Catégorie	Description
07/10/2008	208D6468	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 7 août 2008, 5.000 actions au prix de 17,35 € par action soit un total de 86.750 €.
07/10/2008	208D6455	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 1er octobre 2008, 3.326 actions au prix de 16,25 € par action soit un total de 54.047,50 €.
07/10/2008	208D6454	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 30 septembre 2008, 5.000 actions au prix de 16,55 € par action soit un total de 82.750 €.
07/10/2008	208D6453	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 26 septembre 2008, 1.695 actions au prix de 16,65 € par action soit un total de 28.221,75 €.
07/10/2008	208D6452	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 26 septembre 2008, 3.305 actions au prix de 16,80 € par action soit un total de 55.524 €.
07/10/2008	208D6421	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 28 mai 2008, 3.300 actions au prix de 17,99 € par action soit un total de 59.367 €.
07/10/2008	208D6417	Déclaration des dirigeants	Monsieur Luc Guinefort déclare avoir acquis, le 19 août 2008, 5.000 actions au prix de 17,20 € par action soit un total de 86.000 €.
19/05/2008	D.08-0409	Document de référence	Année comptable 2007.

PUBLICATION AU BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

Ces publications sont disponibles sur le site internet du « Bulletins des Annonces Légales Obligatoires (BALO) » : <http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/>.

Table 113. Publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires

Date	N° d'affaire	Catégorie	Description
30/03/2009	0901622	CONVOCATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Mixte du 04 mai 2009.
14/11/2008	0814150	CONVOCATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2008.
29/10/2008	0813580	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles)	Chiffre d'affaires consolidé du 3 ^{ème} trimestre 2008.
24/09/2008	0812732	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes intermédiaires)	Comptes consolidés semestriels.
22/08/2008	0812129	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles)	Chiffre d'affaires consolidé du 2 ^{ème} trimestre 2008.
04/07/2008	0808338	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Comptes annuels)	Comptes sociaux et comptes consolidés au 31 décembre 2007.
09/05/2008	0805590	PUBLICATIONS PÉRIODIQUES > Sociétés commerciales et industrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles)	Chiffre d'affaires consolidé du 1 ^{er} trimestre 2008.
25/04/2008	0804690	CONVOCATIONS > Assemblée d'actionnaires et de porteurs de parts	Avis de réunion valant avis de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2008.

PUBLICATION A EURONEXT (HUGIN)

Ces publications sont disponibles sur le site internet d'Euronext : <http://www.euronext.com>.

Table 114. Publication des 12 derniers mois au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires

Date	Description
16/02/2009	Chiffre d'affaires du 4 ^{ème} trimestre 2008 en progression de +1,5% et chiffre d'affaires 2008 en progression de +15,3%
22/12/2008	Recommandation AFEP MEDEF du 06 octobre 2008
10/11/2008	Résultats et activité du 3ème trimestre 2008
02/09/2008	Rapport du 1 ^{er} semestre 2008
29/08/2008	Publication AMF du rapport du 1er semestre 2008
29/08/2008	Rapport du 1 ^{er} semestre 2008
24/06/2008	Document d'Information annuelle
26/05/2008	Document d'Information annuelle
30/04/2008	Document de Référence 2007

DEPOTS AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS

Les formalités relatives aux exercices 2007 et 2008 ont été réalisées postérieurement à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire correspondante. Ces informations sont disponibles sur : <http://www.infogreffe.com>.

CHAPITRE 25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Comme indiqué au Chapitre 7 (*Organigramme*) du présent document de référence, SIIC de Paris détient des participations significatives dans les sociétés suivantes :

- SIIC de Paris 8^{ème} société d'investissements immobiliers cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris SA détenue à 82,00 % par SIIC de Paris,
- SCI Vendôme Casanova détenue à 99,99 % par SIIC de Paris, et
- SCI 36 Rue de Naples détenue à 99,99 % par SIIC de Paris.

Une partie des engagements pris au titre du protocole d'accord du 11 mai 2006 signé entre REALIA Business et le bloc d'actionnaires initiaux (PHRV, des filiales du groupe d'assurance mutualiste Azur-GMF, AGF et les Assurances du Crédit Mutuel Vie) ont été réalisés :

- le 16 février 2007, le Groupe REALIA a exercé l'option de rachat au prix de 300 € par action de la participation résiduelle des actionnaires initiaux de 6,5 % du capital de SIIC de Paris SA soit 126.906 actions.
- le 02 juillet 2008, le Groupe PHRV, par l'entremise de sa filiale SEHPB, a procédé au rachat des 100.448 titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris 8^{ème} au prix de 98,13 € l'action. La transaction s'est élevée à 9.822 K€ nets de frais.
- Le 02 septembre 2008, SIIC de Paris a cédé les 812.666 actions de Foncière des 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements, émises le 31 août 2006 en rémunération de l'apport de l'immeuble situé 83 boulevard du Montparnasse. La cession s'est effectuée au prix correspondant à la valeur de l'immeuble apporté (12.190 K€) augmentée d'un intérêt sur la période de détention des actions égal au taux d'EURIBOR 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Concernant les participations de SIIC de Paris ou ses filiales, le dernier engagement pris par le Groupe REALIA, au titre du protocole d'accord du 11 mai 2006 est le suivant :

- Les titres Cofitem-Cofimur détenus par SIIC de Paris en rémunération de l'apport de la branche de l'activité de crédit-bail immobilier au 1^{er} juillet 2006, ne pourront être cédés qu'à partir du 1^{er} juillet 2009. Ils seront cédés pour un prix correspondant au prix de souscription desdites actions, augmenté d'un intérêt sur la période de détention des actions au taux EURIBOR 3 mois et réduit des dividendes encaissés par SIIC de Paris sur cette même période.

Le détail des participations et des résultats des filiales de SIIC de Paris est indiqué en note 20 des annexes aux comptes sociaux de la Société (voir paragraphe 20.1.1. du présent document de référence).

ANNEXE 1 - INDEX DES TABLEAUX, GRAPHIQUES, ET AUTRES TABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE

Table 1.	Chiffres clés au 31 décembre 2008 _____	11
Table 2.	Groupe SIIC de Paris - Cash flow récurrent au 31 décembre 2008 _____	12
Table 3.	Groupe SIIC de Paris - Cash flow au 31 décembre 2008 _____	12
Table 4.	Groupe SIIC de Paris - Loan-to-value au 31 décembre 2008 _____	13
Table 5.	Groupe SIIC de Paris – Actif net réévalué au 31 décembre 2008 _____	13
Table 6.	SIIC de Paris – Evolution mensuelle du cours de bourse 2008 vs. 2007 _____	15
Table 7.	Evolution du cours de bourse de SIIC de Paris comparée aux indices sectorielles du 1 ^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008 _____	15
Table 8.	Durée restant à courir des emprunts du Groupe SIIC de Paris _____	20
Table 9.	Engagements hors bilan du Groupe SIIC de Paris _____	23
Table 10.	Acquisitions et cessions de l'exercice 2008 _____	33
Table 11.	Evolution de la valeur du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2008	37
Table 12.	Répartition géographique du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008	38
Table 13.	Répartition du patrimoine en pourcentage de la surface totale par typologie d'actif _____	39
Table 14.	Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur totale par typologie d'actif _____	39
Table 15.	Comparaison du taux de vacance SIIC de Paris « bureaux » vs. Panel Immostat _____	40
Table 16.	Travaux de rénovation effectués au cours de l'exercice 2008 _____	41
Table 17.	Récapitulatif des principaux projets de rénovation envisagés au cours des prochains exercices _____	42
Table 18.	Récapitulatif du projet de développement de Montrouge _____	45
Table 19.	Evolution des loyers du Groupe SIIC de Paris au cours de l'exercice 2008 _____	47
Table 20.	Valeur locative de marché des immeubles de SIIC de Paris par rapport au Panel Immostat _____	48
Table 21.	Répartition sectorielle des locataires « bureaux » du Groupe SIIC de Paris _____	49
Table 22.	Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date de fin _____	50
Table 23.	Répartition des baux du Groupe SIIC de Paris en fonction de la date première échéance possible _____	51
Table 24.	Informations sectorielles - Compte de résultat consolidé par zones géographiques _____	52
Table 25.	Répartition géographique des revenus locatifs nets _____	53
Table 26.	Données concernant le marché immobilier au 31 décembre 2008 _____	53
Table 27.	Organigramme du Groupe SIIC de Paris _____	58
Table 28.	Détails du patrimoine du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008 _____	61
Table 29.	Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2004 _____	62
Table 30.	Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2005 _____	62
Table 31.	Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2006 _____	62
Table 32.	Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2007 _____	63
Table 33.	Détails des cessions et acquisitions de l'exercice 2008 _____	63
Table 34.	Compte de résultats annuels consolidés au 31 décembre 2008 du Groupe SIIC de Paris _____	64
Table 35.	Résultat financier consolidé du Groupe SIIC de Paris au 31 décembre 2008 _____	65
Table 36.	Revenus locatifs nets consolidés au 31 décembre 2008 _____	66
Table 37.	Coûts de structure nets consolidés au 31 décembre 2008 _____	66
Table 38.	Tableau de variation des capitaux propres au cours des trois derniers exercices _____	68
Table 39.	Tableau des flux de trésorerie consolidés de SIIC de Paris _____	69

Table 40.	Ratio d'endettement net bancaire (hors droits et droits inclus) de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices _____	72
Table 41.	Détail de l'endettement du Groupe SIIC de Paris _____	73
Table 42.	Groupe SIIC de Paris - Loan-to-value au 31 décembre 2008 _____	74
Table 43.	Groupe SIIC de Paris - Actif net réévalué de reconstitution au 31 décembre 2008 _____	75
Table 44.	Rémunération perçue au titre des jetons de présence au cours des deux derniers exercices _____	86
Table 45.	Eléments complémentaires de rémunération et autres informations _____	86
Table 46.	Descriptif des options d'achat détenus par REALIA Business _____	112
Table 47.	Récapitulatif des principaux actionnaires de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices _____	117
Table 48.	Déclarations de franchissement de seuils au capital de SIIC de Paris au cours des 3 derniers exercices _____	119
Table 49.	SIIC de Paris – Bilan actif au 31 décembre 2008 _____	131
Table 50.	SIIC de Paris – Bilan passif au 31 décembre 2008 _____	132
Table 51.	SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008 (1/2) _____	133
Table 52.	SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008 (2/2) _____	134
Table 53.	Note 1 - Evolution des immobilisations - Amortissements et provisions _____	148
Table 54.	Note 2 – Location simple _____	149
Table 55.	Note 3 – Immobilisations d'exploitation _____	149
Table 56.	Note 4 – Evolution des créances de location simple _____	149
Table 57.	Note 5 – Evolution des autres créances _____	150
Table 58.	Note 6 – Produits constatés d'avance _____	150
Table 59.	Note 7 – Echéances des dettes sur établissements de crédit _____	150
Table 60.	Note 8 – Dépôts de garantie par échéance _____	151
Table 61.	Note 9 – Placements et participations _____	151
Table 62.	Note 10 – Tableau des entreprises liées _____	152
Table 63.	Note 11 – Dettes diverses _____	152
Table 64.	Note 12 – Provisions pour risques et charges _____	153
Table 65.	Note 13 – Evolution des capitaux propres _____	153
Table 66.	Note 14 – Hors bilan _____	154
Table 67.	Note 15 – Echéance des Caps et Swaps _____	154
Table 68.	Note 16 – Produits et charges sur opérations de location simple _____	155
Table 69.	Note 17 – Produits et charges générales d'exploitation _____	155
Table 70.	Note 18 – Produits et charges financières _____	156
Table 71.	Note 19 – Résultat exceptionnel _____	156
Table 72.	Note 20 - Participations dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de SIIC de Paris _____	157
Table 73.	Note 21 – Résultats financiers de SIIC de Paris SA au cours des 5 derniers exercices _____	157
Table 74.	Groupe SIIC de Paris – Bilan actif au 31 décembre 2008 _____	158
Table 75.	Groupe SIIC de Paris – Bilan passif au 31 décembre 2008 _____	159
Table 76.	Groupe SIIC de Paris – Compte de résultat au 31 décembre 2008 _____	160
Table 77.	Tableaux de variation des capitaux propres de SIIC de Paris _____	161
Table 78.	Tableau des flux de trésorerie _____	162
Table 79.	Honoraires des contrôleurs légaux _____	182
Table 80.	Note 1 - Immeubles de placement _____	183
Table 81.	Note 2 – Immeubles en développement _____	184
Table 82.	Note 3 – Immeubles destinés à la vente _____	184

Table 83.	Note 4 – Valeur vénale des immeubles de placement _____	185
Table 84.	Note 5 - Immobilisations d'exploitation _____	185
Table 85.	Note 6 – Autres actifs non courants _____	186
Table 86.	Note 7 – Instruments financiers dérivés _____	186
Table 87.	Note 8 – Echéances des instruments financiers dérivés (encours notionnel) _____	186
Table 88.	Note 9 – Créances d'exploitation _____	186
Table 89.	Note 10 – Autres créances d'exploitation _____	187
Table 90.	Note 11 – Autres actifs courants _____	187
Table 91.	Note 12 – Trésorerie et équivalents de trésorerie _____	187
Table 92.	Note 13 – Emprunts et dettes financières – Note 13.1 Evolution des emprunts et dettes financières _____	188
Table 93.	Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.2 - Durée restant à courir des emprunts _____	188
Table 94.	Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.3 Ventilation des emprunts par garanties _____	188
Table 95.	Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.4 - Ventilation des emprunts par types de taux _____	189
Table 96.	Note 13 - Emprunts et dettes financières – Note 13.5 – Exposition au risque de taux ____	189
Table 97.	Note 14 – Impôts – Note 14.1 - Détail de l'impôt différé selon sa nature (avant compensation des positions actives et passives) _____	189
Table 98.	Note 14 – Impôts – Note 14.2 - Détail des impôts différés par maturité _____	190
Table 99.	Note 14 – Impôts – Note 14.3 - Analyse du résultat fiscal _____	190
Table 100.	Note 14 – Impôts – Note 14.4 - Analyse de la charge d'impôt _____	190
Table 101.	Note 14 – Impôts - Note 14.5 – Preuve d'impôt consolidée _____	191
Table 102.	Note 15 – Dépôts de garantie par échéance _____	191
Table 103.	Note 16 – Provisions à court terme _____	191
Table 104.	Note 17 – Dettes fournisseurs et autres dettes _____	192
Table 105.	Note 18 – Engagements hors bilan _____	192
Table 106.	Note 19 – Revenus locatifs nets _____	192
Table 107.	Note 20 – Coûts de structure nets _____	193
Table 108.	Note 21 – Coût de l'endettement net _____	193
Table 109.	Note 22 – Variation de valeur des instruments financiers _____	194
Table 110.	Note 23 – Information sectorielle _____	195
Table 111.	Distributions effectuées au cours des 5 derniers exercices _____	201
Table 112.	Publication des 12 derniers mois à l'Autorité des marchés financiers _____	217
Table 113.	Publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires _____	218
Table 114.	Publication des 12 derniers mois au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires _____	218

ANNEXE 2 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Informations requises dans le rapport financier annuel	Chapitres
Attestation du responsable du document	1.2.
Rapport de gestion	
	3.1. - 3.2. - 4.1.1. - 4.1.3. - 4.1.4. -
- Analyse des résultats, de la situation financière et des risques de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	4.2.1. - 4.2.2. - 4.2.4. - 4.3.4. - 4.6. - 9 - 10
- Informations relatives à la structure du capital et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du code de commerce)	18.1. - 18.4.2.
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	18.1.4.
Etats financiers et rapports	
- Comptes annuels	20.1.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.4.1.
- Comptes consolidés	20.3.
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	20.4.2.

ANNEXE 3 - TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT DE GESTION

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
1	Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et, le cas échéant, de ses filiales et des sociétés qu'elle contrôle	3. - 6. - 9. - 10.
2	Modifications apportées au mode de présentation des comptes ou aux méthodes d'évaluation suivis les années précédentes	N/A
3	Résultats de l'activité de la Société, de ses filiales et des sociétés qu'elles contrôlent	3.1. - 9. - 20.1. - 20.2. - 20.3. - 20.4.
4	Indicateurs clés de performance de nature financière	3.1. - 9.1. - 10.3.2. - 10.3.3.
5	Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière	3. - 6.1. - 6.2. - 8.1.1. - 9 - 10.1. - 10.2. -
6	Progrès réalisés ou difficultés rencontrées	9.2.1. - 16.5.
7	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (y inclus l'exposition de la Société aux risques financiers)	4. - 6.4. - 8.2. - 9.2.4. - 12.2.
8	Indications sur l'utilisation des instruments financiers et objectifs et politique de la Société en matière de gestion des risques financiers	4.2.2. - 4.2.5.
9	Evènements importants survenus depuis la date de clôture de l'exercice	20.1.3. - 20.3.4.
10	Evolution prévisibles de la Société et perspectives d'avenir	6.1. - 6.2. - 12.2.
11	Activités en matière de recherche et développement	N/A
12	Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	14. - 16.5.1.
13	Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social durant l'exercice écoulé	15.1.

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
14	Engagements de toute nature pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de ces fonctions ou postérieurement à celles-ci	N/A
15	Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	N/A
16	Indicateurs clés en matière environnementale et sociale	4.5.1. - 8.2.
17	Informations sociales	17.1. - 20.1.3. - 20.3.4.
18	État de la participation des salariés au capital social	18.1.1.
19	Informations environnementales	N/A
20	Information sur la politique de prévention du risque d'accident technologique, la capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait d'installations classées, et moyens prévus pour assurer la gestion de l'indemnisation de victimes en cas d'accident technologique engageant la responsabilité de la Société	N/A
21	Prises de participation dans des sociétés ayant leur siège en France et représentant plus du 1/20, du 1/10, du 1/5, du 1/3, de la ½ ou des 2/3 du capital ou des droits de vote de ces sociétés	7. - 20.1.3. - 20.3.4. - 25.
22	Aliénations d'actions intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées	N/A
23	Personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, des trois vingtième, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux-tiers ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote de la Société aux assemblées générales	18.1.1.
24	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles	N/A
25	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique :	18.4.2.
	Structure du capital de la Société ;	18.1.
	Restriction statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, clauses des conventions portées à la connaissance de la	21.2.3.

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
	Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce ;	
	Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce ;	18.1.
	Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci ;	N/A
	Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ;	N/A
	Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ;	18.4.1.
	Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société ;	16.1. – 17.4. – 21.2.2.
	Pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier l'émission ou le rachat d'actions ;	16.1.2. – 18.1.4.
	Accords conclus par la Société et qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle ;	N/A
	Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.	N/A
26	Mode de direction générale de la Société (uniquement en cas de modification)	N/A
27	Eléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases de conversion ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital et des options de souscription ou d'achat d'actions	N/A
28	Informations sur les programmes de rachat d'actions	18.1.4.
29	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	21.1.4.
30	Tableau des résultats de la Société au cours des 5 derniers exercices	20.1.

N°	Informations requises dans le rapport de gestion	Chapitres
31	Montant des dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices	20.7.
